

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

Fresnes



PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1

1

Rapport de présentation

Dossier approuvé en Conseil Municipal du 10 Février 2011

Ville de Fresnes
Hôtel de ville
1 place Pierre et Marie Curie
94260 FRESNES

Février 2011



SIAM
1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
Tél : 01 60 12 69 00
Fax : 01 60 12 67 00

SOMMAIRE

PARTIE 1 : Rappels du contexte communal

1. LE CONTEXTE LOCAL _____
2. QUELQUES RAPPELS SUR LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES _____
3. LE TERRITOIRE DE FRESNES : organisation et composition _____

PARTIE 2 : La modification – objectifs et traduction dans le PLU

1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION _____
2. LES OBJETS ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U. _____
 - L'intégration de dispositions d'aménagement de la ZAC de la Cerisaie
 - L'évolution des dispositions réglementaires sur certains secteurs
 - Un toilettage des dispositions réglementaires graphiques (plans de zonage) ou écrites (règlement de zones).

PARTIE 3 : Les incidences de la modification

1. JUSTIFICATION DE L'EMPLOI DE CETTE PROCEDURE _____
2. COMPATIBILITE ET RESPECT DU CADRE LEGISLATIF _____
 - *les principes généraux du Code de l'urbanisme*
 - *les réglementations particulières applicables au territoire*
3. IMPACTS DE LA MODIFICATION _____

I – RAPPELS DU CONTEXTE COMMUNAL

1.1. LE CONTEXTE LOCAL

SITUATION

Commune du Val de Marne de 25 575 habitants en 2007, Fresnes est située au sud du département en limite de l'Essonne (au Sud) et des Hauts de Seine (à l'Ouest). Elle s'inscrit dans le contexte urbain dense de la petite couronne de l'agglomération parisienne et se situe à moins de 10 km au Sud de la Porte d'Orléans.

D'un point de vue administratif, la commune appartient à la préfecture de Créteil, et à l'arrondissement de l'Haÿ-les-Roses et est chef-lieu de canton. Par ailleurs, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre depuis sa création le 31 décembre 1999. Celle-ci regroupe 7 communes (Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, l'Haÿ les Roses et Villejuif) et ses compétences sont diverses avec notamment le développement économique, le transport, l'aménagement de l'espace et la politique de la Ville.

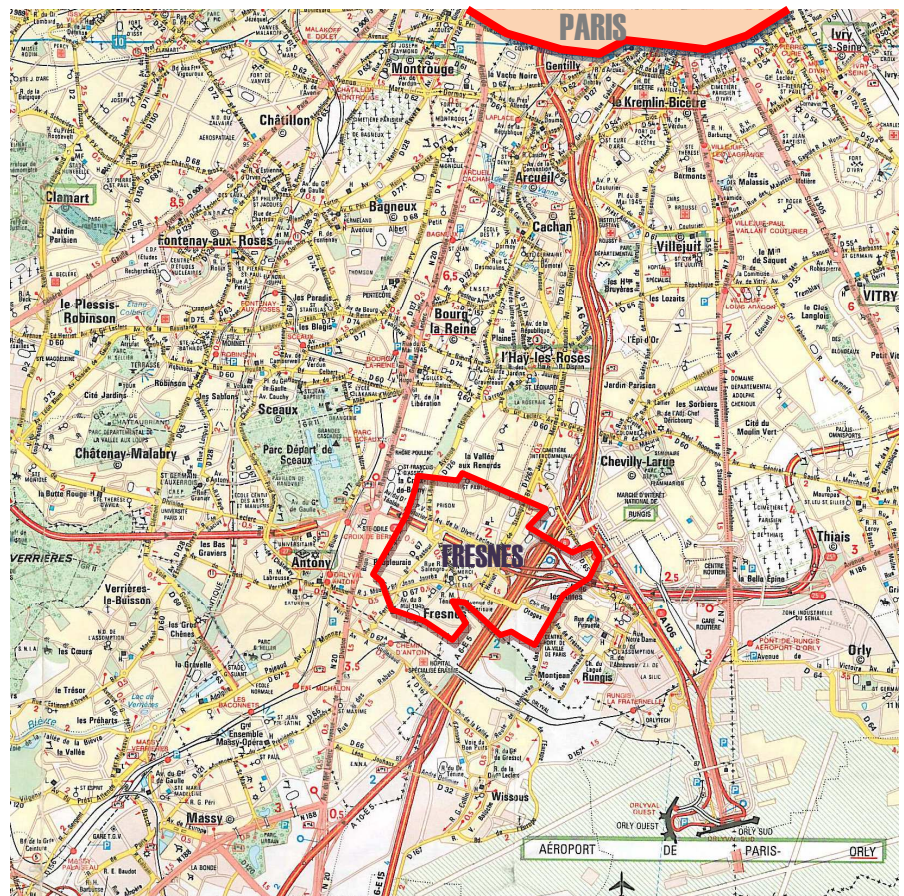
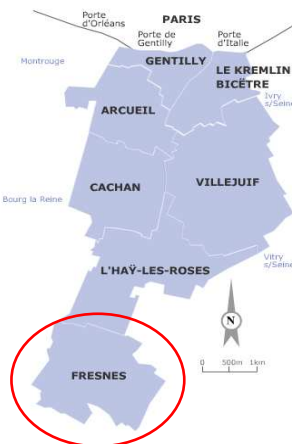
D'un point de vue géographique, la commune de Fresnes est implantée sur les coteaux des Vallées de la Bièvre et du ru de Rungis. Elle se caractérise par un site en promontoire bénéficiant d'une double orientation donnée par ces vallées.

Elle est également marquée par le passage de grandes infrastructures (A6 et A86) qui, en même temps qu'elles assurent une excellente desserte de la commune, génèrent des coupures urbaines.

D'une superficie de 355 hectares, le territoire est largement urbanisé et se caractérise par un tissu urbain diversifié où domine la vocation résidentielle. L'Est du territoire est occupé par d'importantes zones d'activités aux abords des grandes infrastructures de transports, l'A6 et l'A86.



Communauté d'agglomération du Val de Bièvre :

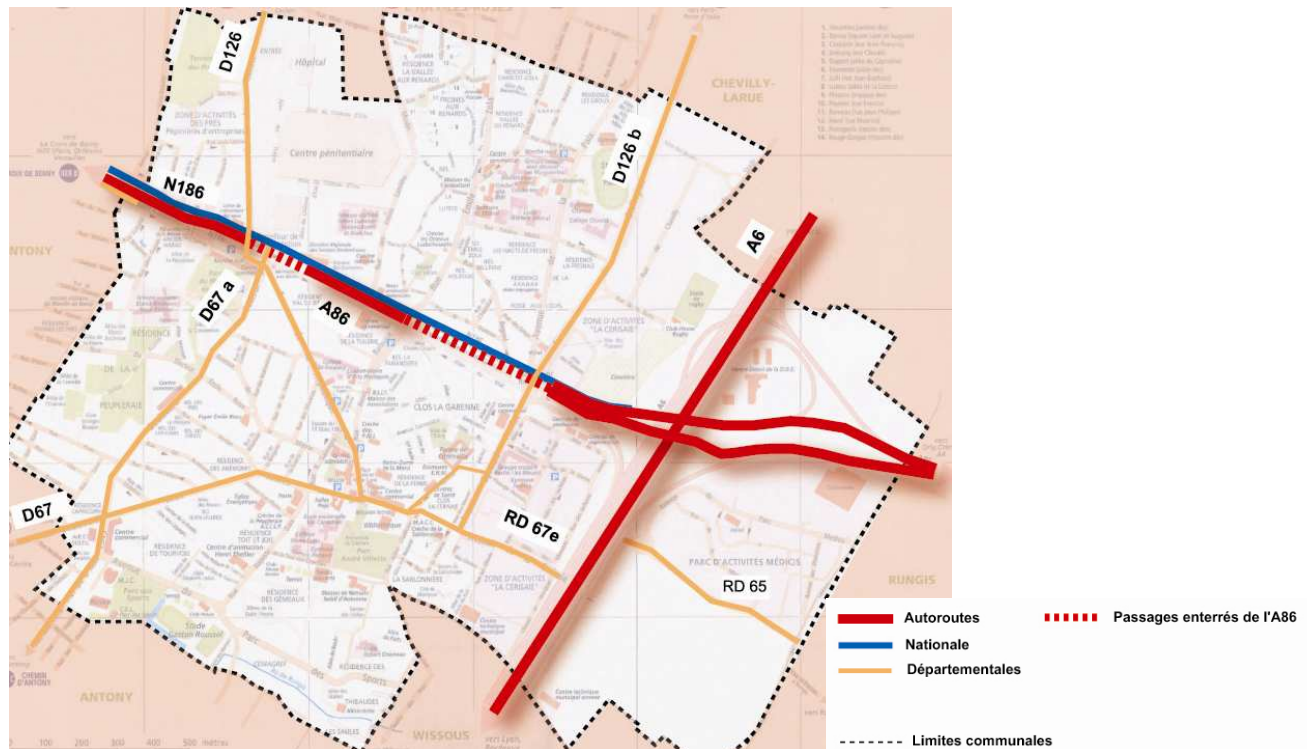


La commune bénéficie d'une situation stratégique au carrefour des voies de communication importantes à proximité de Paris. En effet, elle est cadrée par un réseau de voies rapides aux emprises importantes :

- L'**A6** avec notamment un échangeur sur le territoire
- L'**A86** traversant le territoire avec des intermittences en souterrain.
- La **RN 186** doublant l'A86 en surface.
- La **RN 20** plus à l'Ouest en dehors du territoire communal

Les axes Est/Ouest (A86 et RN186) créent des coupures urbaines significatives entre les parties Nord et Sud de la commune et les différents quartiers.

L'autoroute, décalée à l'Est, est moins perceptible en tant que coupure urbaine mais crée une différenciation nette dans l'organisation urbaine par la concentration d'activités économiques et horticoles à ses abords.



La commune est par ailleurs desservie par un réseau de voies départementales assurant les liaisons locales entre les différentes communes :

- la **RD 126** : axe Nord – Sud reliant Fresnes à l'Haÿ-les-Roses et Cachan au Nord et au centre administratif de la commune au Sud.
- la **RD 126b** : axe Nord-Sud à l'Est de la commune. Cet axe conduit à Paris au Nord et rejoint la RD67 au Sud.
- la **RD 67** : axe Est-Ouest qui permet de rejoindre la gare d'Antony du RER B à l'Est et Rungis à l'Ouest
- la **RD 67a** : axe Nord-Sud allant du carrefour de la Déportation au Nord vers la zone industrielle d'Antony au Sud et la station RER C Chemin d'Antony.

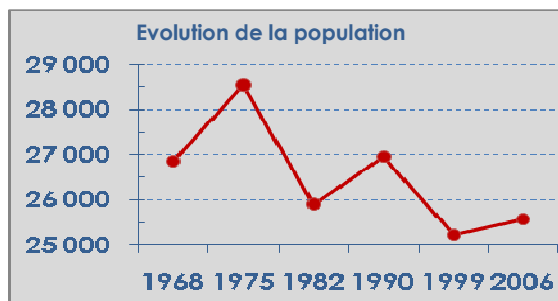
L'axe Barbusse-Zola est défini comme axe majeur, il permet de relier le centre ville au pôle Charcot Zola.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun malgré l'absence de ligne RER ou SNCF sur son territoire. En effet, elle est desservie par :

- le Trans Val de Marne reliant la gare du RER B (Croix de Berny) à Rungis. Avec des fréquences intéressantes, il assure une desserte de qualité
- des lignes de bus intercommunales de la RATP assurant des liaisons vers Paris, Villejuif ou Antony et vers Vélizy et Morangis.
- Des transports de proximité assurant des dessertes locales complémentaires dans les quartiers les moins bien desservis.

1.2. QUELQUES RAPPELS SUR LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

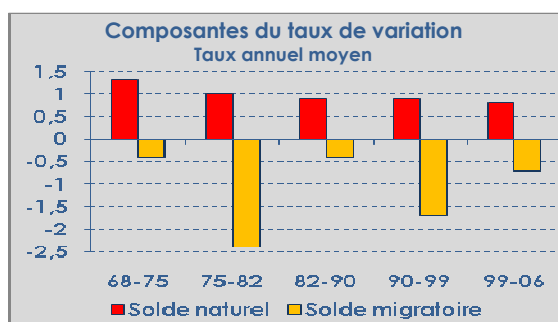
LA POPULATION



Une évolution démographiques en « dents de scie »

La population de Fresnes est passée de 26 847 habitants en 1968 à 25 575 habitants en 2007, avec un pic démographique en 1975 où elle atteint 28 640 habitants.

Elle connaît depuis les années 1960 une évolution démographique en « dents de scie » liées à une succession de périodes de croissance et de décroissance.

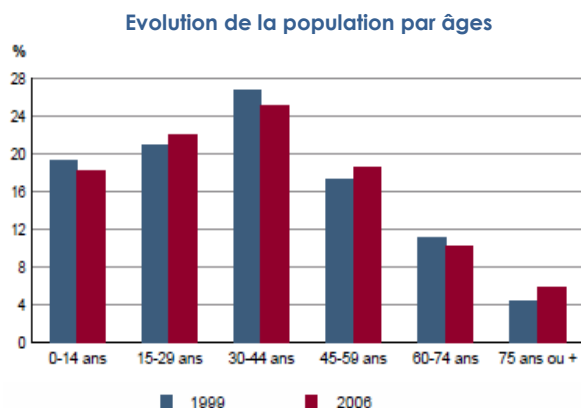


Ces évolutions sont essentiellement tributaires des variations du solde migratoire : celui-ci traduit d'une manière générale l'excédent de départs d'habitants, mais il est plus ou moins importants selon les périodes. Lors de périodes de croissance démographiques, il est alors compensé par le solde naturel.

Une population légèrement vieillissante...

La population connaît un vieillissement modéré : l'indice de jeunesse (rapport de - de 20 ans par les + de 60 ans) reste stable à 1,5 contre 1,44 dans la CAVB.

Toutefois, les évolutions récentes font apparaître un certain « glissement des tranches » d'âges avec une diminution des ménages de 30-45 ans et leurs enfants (0-14 ans) alors que les 45-60 ans augmentent avec les 15-30 ans. Un phénomène qui se produit également chez les séniors avec la diminution des 60-75 ans au profit d'une augmentation des plus de 75 ans.



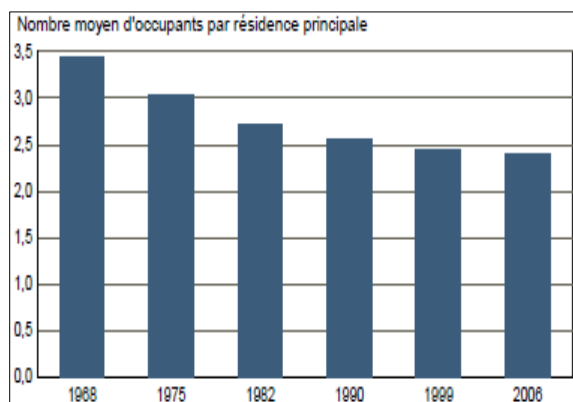
Un important « desserrement » des ménages

Entre 1999 et 2006, le nombre de ménages (+381) augmente plus vite que le nombre d'habitants (+349). Cela traduit un effet de desserrement des ménages important, constaté avec la diminution de la taille moyenne des familles (2,4 pers/ménage en 2006 contre 2,4 en 1990).

Il s'explique par les évolutions de la cellule familiale liées à l'augmentation des divorces, du nombre de familles monoparentales, la montée du célibat, et le léger vieillissement de la population.

Il se traduit donc par une progression des petits ménages (1 à 2 personnes), qui représentent 61,4% des ménages en 2006.

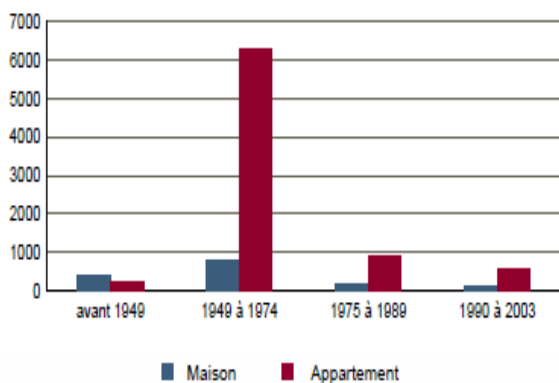
Toutefois, la taille moyenne des ménages à Fresnes est sensiblement identique à celle du territoire de la CAVB mais légèrement en-deçà de celle du Val de Marne (2,40 hab/ménages contre 2,45 dans le Val de Marne).



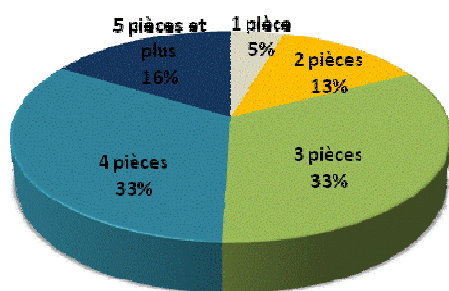
Enfin, la population fresnoise se caractérise par des catégories socio-professionnelles dites « moyennes » avec la présence importante d'employés et de professions intermédiaires (65,2%). Il est à noter la sous représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures par rapport au département (15,3% à Fresnes contre 20,5% dans le Val de Marne)

LE PARC DE LOGEMENTS

Résidences principales
Selon le type d'immeuble et la date d'achèvement



Répartition des résidences principales par nombre de pièces en 2006



Un parc relativement récent, conçu à partir des années 1960

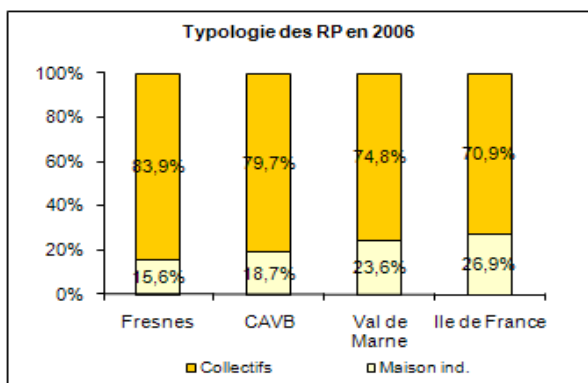
Sur 9 987 logements en 2006, près de 6 sur 10 sont issus des périodes de construction des « 30 Glorieuses » (1950 à 1975), où la réalisation de résidences collectives a été particulièrement importante.

Après une période de stabilisation de la construction entre 1975 à 1990 (env. +30 logements/an), Fresnes connaît une légère reprise depuis 1999 avec la réalisation d'environ 55 logements/an.

Des logements de taille moyenne dominants

La majorité des logements sont de taille moyenne : 2/3 des logements comptent 3 ou 4 pièces. Ceci s'explique par la réalisation de nombreuses résidences (Peupleraie, Clos la Garenne, Résidence de Tourvoie, Résidence des Gémeaux) qui ont privilégié ce type de logements à destination des jeunes ménages avec 1 voire 2 enfants et des familles recomposées.

Cette forte majorité de logements « moyens » traduit une manque de diversité, notamment vers des petits logements qui ne représentent que 18% du parc en 2006 (avec 61,5% de ménages de 1 à 2 personnes).

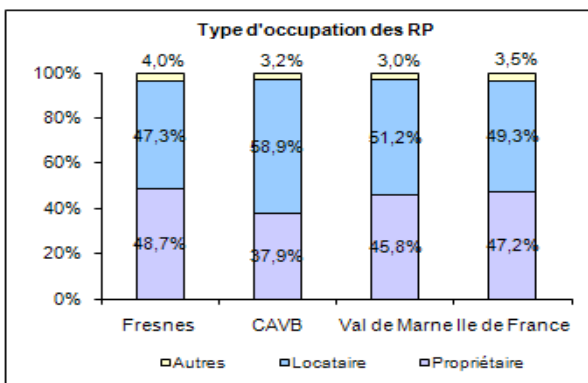


Une majorité de logements collectifs

Plus de 8 logements sur 10 sont des logements collectifs (67% à l'échelle du Département). Et l'habitat individuel ne représente que 15 % du parc bien qu'il occupe 26% du territoire.

Un parc équilibré entre location et accession

Par contre, la proportion de locataires et de propriétaires est équilibrée : 47% de locataires et 49% de propriétaires.



... grâce à la présence de logements aidés

Cet équilibre est en partie assuré grâce à la présence de logements sociaux ou aidés sur la commune puisque environ 6 locataires sur 10 occupent un logement social.

Fresnes dispose d'un parc locatif social important : 2 400 logements sociaux en 2007 soit près de 25% des résidences principales de la ville. Cependant, les logements locatifs sociaux sont relativement anciens puisque les 3/4 d'entre eux ont été construits entre 1950 et 1975.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

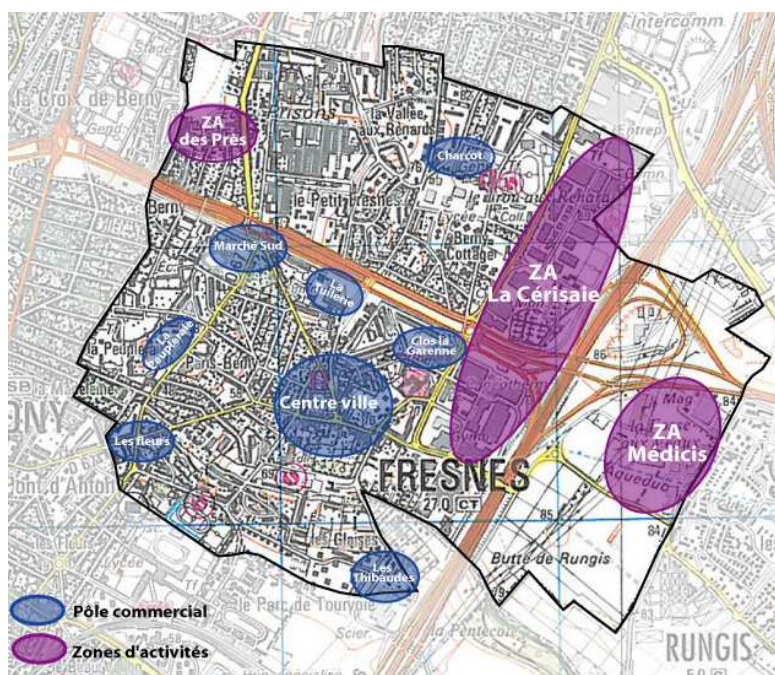
Emplois et taux d'activité

Le taux d'activité était de 58,9 % en 2006 soit un taux plus faible par rapport à la moyenne de la CAVB et du département (respectivement 61,5 % et 63,2 %). Par contre, le taux de chômage est nettement plus faible à Fresnes que sur le reste de l'agglomération : 8,9% contre 11 % dans le Val de Bièvre et en Ile de France.

La commune comptait 7 151 emplois en 2006 soit un taux d'emplois (nombre d'emplois existants / population active) de 0,4. La commune offre donc moins d'emplois qu'elle n'a d'actifs. Ceci engendre des déplacements domicile-travail importants en terme de flux sortants. Toutefois, cette situation est atténuée par la proximité de pôles d'emplois importants dans les environs : MIN de Rungis, zones d'activités le long de l'A6 et de l'A86, proximité de Paris...

Les principaux secteurs d'emplois

La structure des emplois de la commune se caractérise par une forte majorité d'emplois tertiaires (88% en 2006). Dans le domaine de l'industrie et de la construction, le pourcentage d'emplois est faible et tend à diminuer depuis 1990.



- **Le secteur public** est un secteur d'emploi important de la commune avec 2 500 salariés grâce à la présence du centre pénitentiaire (965 emplois), de l'hôpital pénitentiaire (440 emplois) et des services municipaux (638 emplois + 200 vacataires).
- **Le secteur commercial** compte 3 750 emplois avec la présence notamment de Castorama dans le parc d'Activités Médicis (170 salariés). Le pôle commercial principal est situé dans le centre ville complété par de nombreux pôles secondaires de quartier. La plupart des commerces sont situés dans la partie Sud de la commune..
- **Le secteur industriel** est bien représenté à Fresnes grâce à la présence d'activités liées à l'automobile depuis les années 70 soit dans la ZA de la Cerisaie soit dans le parc d'activités Médicis (Renault, Bridgestone Firestone, IDLP...). L'industrie pharmaceutique ou chimique s'est développée à Fresnes dans les

années 80. Ce secteur représente environ 5% des emplois mais diminue avec le départ de l'entreprise Pfizer.

Le tissu économique

En 2007, Fresnes comptait 691 activités ou près de 867 établissements divers, soit une progression de l'ordre de 6% depuis 1999. Ces établissements sont par la grande majorité des activités de services (65%) puis des commerces (24%).

Les grandes activités sont principalement situées le long des grands axes de communication et regroupées dans :

- **La ZA Médicis le long de l'A86**
- **La ZA des prés au Nord Ouest du territoire**
- **La ZA de la Cerisaie situé le long de l'A6**

Cette dernière fut créée en 1972 et comprend 77 entreprises. Il s'agit d'un pôle commercial structurant. Elle se décompose en :

- ✓ une partie au Nord de l'A86, avec un parc d'entreprises industrielles, et la présence de BUT et Renault à proximité du carrefour Roosevelt.
- ✓ une partie au Sud de l'A86, dénommée « parc SILIC » qui accueille des entreprises commerciales (grossistes ou particuliers), artisanales, bureaux, services ou activités tertiaires.

Elle est pleine restructuration et modernisation. D'importants travaux doivent permettre sa réorganisation et son ouverture vers les réseaux routiers de l'A86 et de l'A6.

LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune de Fresnes dispose d'un bon niveau d'équipement, l'offre est complète et diversifiée dans les différents domaines de la vie communale. Ils sont répartis sur le territoire communal entre le pôle dominant du centre ville et trois pôles relais dans les quartiers. Cependant, pour un certain nombre d'entre eux, cette offre est soit quantitativement à saturation, soit inadaptée en raison du vieillissement de certaines structures.

Le pôle structurant en centre ville

Le centre ville tient le rôle de pôle central en matière d'équipements. Autour du pôle administratif, le centre ville accueille la plupart des équipements publics fresnois. Bien que les équipements scolaires et sportifs soient répartis sur l'ensemble du territoire, les autres équipements, notamment administratifs et culturels sont regroupés dans le centre ville.

Le site se trouve à proximité immédiate du centre ville, à environ 10 minutes à pied.

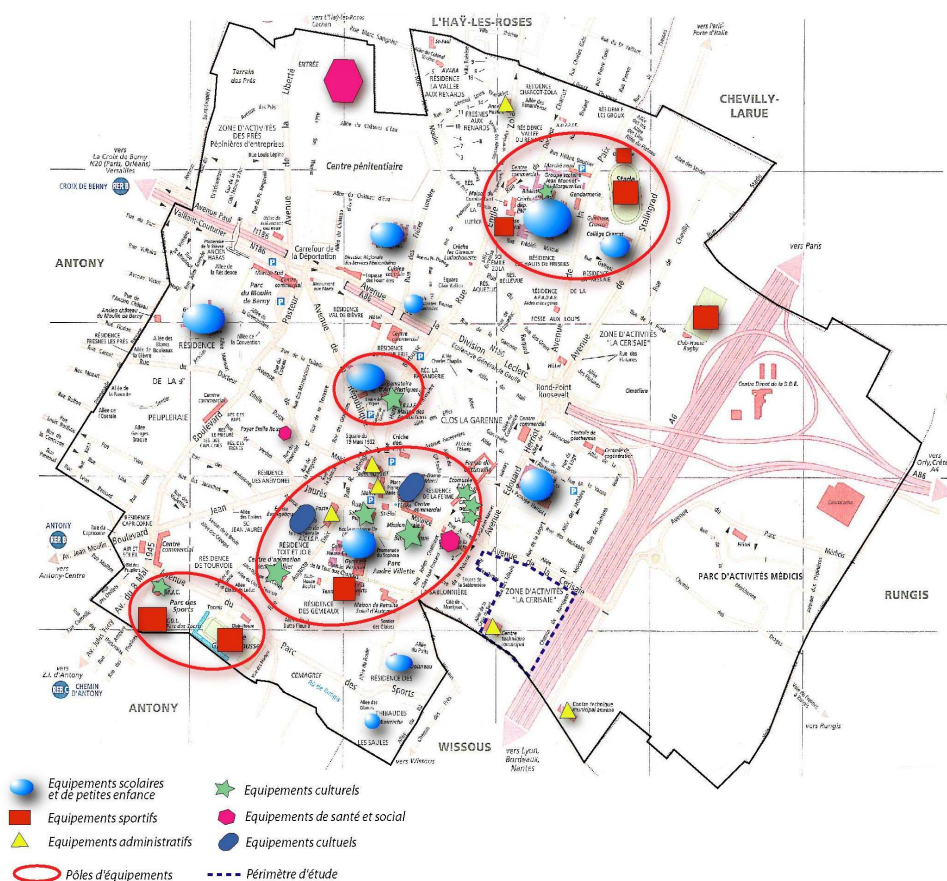
Des pôles relais dans les quartiers

Afin de satisfaire les besoins en équipements de proximité au plus près des habitants, une répartition équilibrée et éclatée des structures publiques existe et surtout s'affirme. Ainsi plusieurs pôles relais ont été créés au sein des différents quartiers.

Les principaux sont :

- **Le secteur Charcot-Zola** : au Nord du territoire, il s'agit du pôle de quartier le plus important ; il comprend des équipements scolaires, sportifs, culturels et services commerciaux de proximité et fait l'objet d'aménagements dans le cadre d'une ZAC.
- **Le secteur du Parc des Sports** : situé au Sud-Ouest de la commune, il constitue un pôle d'équipement sportif complet.
- **Au sein du quartier Nationale Sud** : situé entre le centre ville et l'A86, il s'agit d'un pôle de quartier regroupé autour du Collège St-Exupéry.

Localisation des équipements



Un besoin de modernisation des équipements publics

Construits, pour la plupart, dans les années 60-70 lors de l'arrivée massive de populations, certains équipements sont aujourd'hui vieillissants ou saturés.

Equipements scolaires	La plupart des écoles ont été réalisées dans les années 60-70. Notamment, les bâtiments du groupe scolaire Bastié-Bleuets présentent aujourd'hui des signes de vieillissement et d'inadaptation au fonctionnement actuel des établissements : locaux à étages pour les écoles maternelles, manque de salle d'évolution... Par ailleurs, sa situation dans la zone d'activités de la Cerisaie Sud, nuit à son bon fonctionnement et à la sécurité des enfants qui sont obligés de traverser l'av. E. Herriot, axe de transit important.
Equipements Petite Enfance	L'ensemble de ces équipements offre un bon niveau de services mais les capacités d'accueil sont à saturation.
Equipements socio-culturels	Les manques concernent principalement les salles de musique. De plus, les équipements culturels sont principalement regroupés dans le centre ville. Le centre d'Art et CAPAS doit être modernisé et déplacé dans des locaux plus adaptés.
Equipements sportifs	En terme quantitatif, le nombre d'équipements est suffisant mais certains sont en mauvais état, à l'instar du gymnase F. Mistral dont la reconstruction vient de s'achever. Et, des structures de proximité (salles de sports diverses) sont recherchées et demandées.

Une vaste politique de rénovation et de modernisation de ces équipements donne lieu à de nombreux projets récents ou en cours : rénovation de la MJC et de la piste d'athlétisme du stade Nord, rénovation de la piscine transférée à la CAVB, rénovation du centre socio-culturel de la Vallée au Renard (AVARA), les travaux de la maison de quartier dans la ZAC Charcot-Zola, délocalisation du CAPAS...

Dans ce cadre, l'aménagement de nouveaux quartiers, comme celui prévu dans le cadre de la ZAC Cerisaie créée en 2007, constitue des opportunités intéressantes de valorisation et de modernisation de ce dispositif d'équipements publics

1.3. LE TERRITOIRE DE FRESNES : organisation et composition

HISTORIQUE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Jusqu'au début du XXème siècle, Fresnes est resté un bourg rural de moins de 1000 habitants. Sa particularité : l'implantation du centre pénitentiaire dès la fin du XIXème siècle.

Dans les années 20, avec les lois favorables aux lotissements, le développement pavillonnaire va gagner Fresnes selon une répartition et une organisation dispersées sur les terrains agricoles disponibles et le long des routes.

Puis, à partir de 1955, la réalisation de résidences collectives vient combler les nombreux espaces restés vacants. Ce sont des ensembles de tours et de barres dont les plus importants sont La Peupleraie et le Clos La Garenne. Parfois, ces ensembles sont accompagnés de constructions individuelles groupées.

Entre 1955 et 1970, la population fresnoise a été multipliée par 4, induisant par conséquent des efforts importants sur le développement des équipements publics. A la fin des années 70, le tissu urbain de Fresnes est globalement constitué.

A l'Est, les zones d'activités se développent profitant de la situation privilégiée près des axes et de l'échangeur.

A la fin des années 80, des restructurations de l'Habitat dans les secteurs anciens sont opérées, en particulier dans le centre ville. Puis la zone d'activités de l'Aqueduc Medicis s'implante à l'Est du territoire au-delà de l'A6.

Le Mode d'occupation du sol (IAURIF)

Aujourd'hui, en dehors de terrains appartenant aux pépinières de Paris au sud-Est, le territoire est totalement urbanisé.

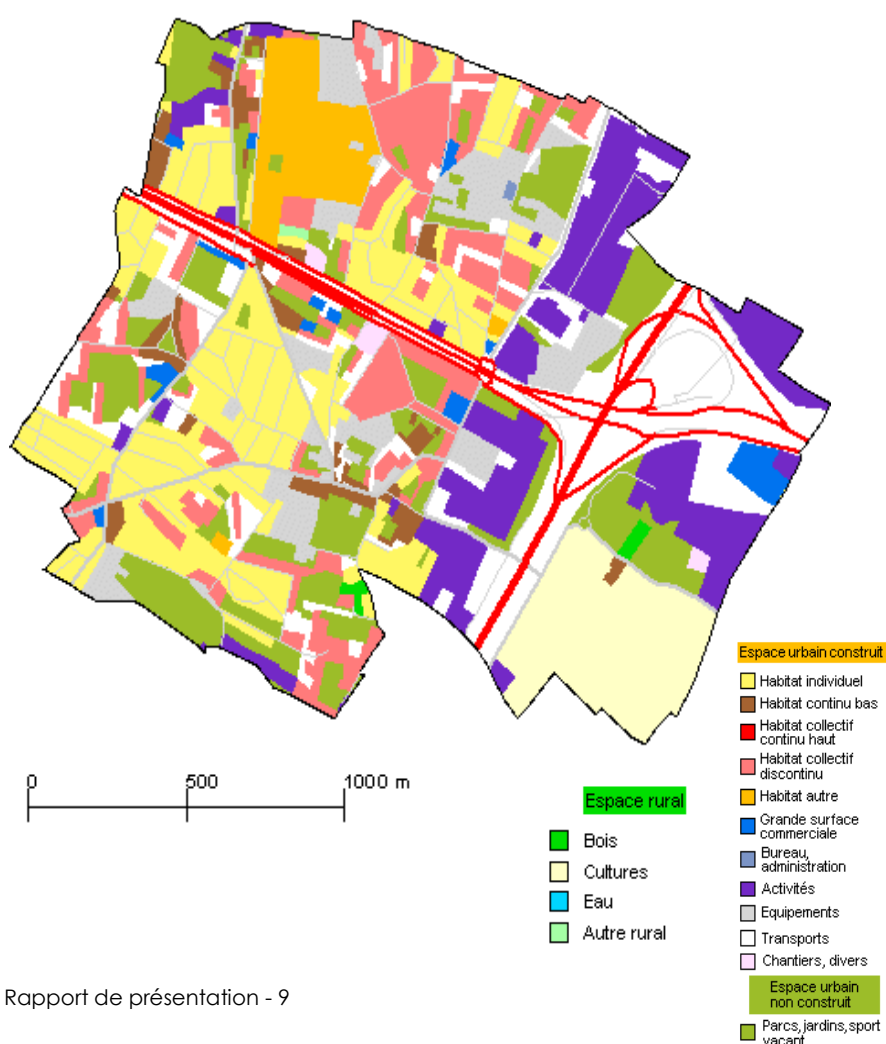
le territoire communal se caractérise par un tissu urbain diversifié avec une prépondérance résidentielle. L'Est du territoire est occupé par des zones d'activités associées à l'intersection des grandes infrastructures de transports, l'A6 et l'A86.

De larges emprises liées notamment à des infrastructures routières divisent et contraignent l'organisation urbaine de Fresnes.

- L'échangeur A6-A86-RN186 situé dans la partie Nord Est du territoire forme un nœud de communication important.

- La coupure Nord/Sud du territoire liée à la RN186, isole le quartier Nord du centre ville. Cet effet d'isolement est renforcé par les difficultés de circulation aux heures de pointes.

- l'ensemble formé par le centre pénitentiaire et l'hôpital forme un îlot hermétique de près de 20 hectares. L'aménagement des abords de la prison le long de l'avenue de la Liberté tend à atténuer son image imposante.



LES DIFFERENTS QUARTIERS

LES PRES

Isolé du centre ville, ce quartier semble tourné vers les communes voisines d'Antony et de l'Haÿ les Roses. Il est composé de 3 entités : un espace vert, un secteur d'habitat pavillonnaire adossé à la RN186 et une zone d'Activités.

Ce secteur regroupe moins de 3% de la population fresnoise.

LA PEUPLERAIE

Situé à l'Ouest de la commune, ce quartier est occupé en grande partie par les résidences de la Peupleraie et des Castors, formées d'immeubles de grande hauteur (R+10) et de petites maisons en bande ou de pavillons traditionnels au sud dans la continuité du tissu d'Antony.

Ce quartier se caractérise par des emprises généreuses d'espaces verts (cœurs d'îlots et jardins privés) mais ne possède pas de centralité particulière.

Il regroupe près de 10 % de la population fresnoise.

ANEMONES - TUILERIES

Adossé au centre ville, ce quartier englobe essentiellement le tissu pavillonnaire développé dans les années 20. Quelques ensembles collectifs sont venus combler les vides par la suite.

Il regroupe 7 % de la population fresnoise.

NATIONALE SUD

Limité au nord par la RN 186, il se compose de résidences collectives de grande hauteur (Clos La Garenne, résidence du Val de Bièvre) qui constituent un front bâti le long de la nationale. Plus au sud, une zone d'habitat pavillonnaire assure la transition vers le centre ville. Ce quartier regroupe près de 16 % de la population fresnoise.

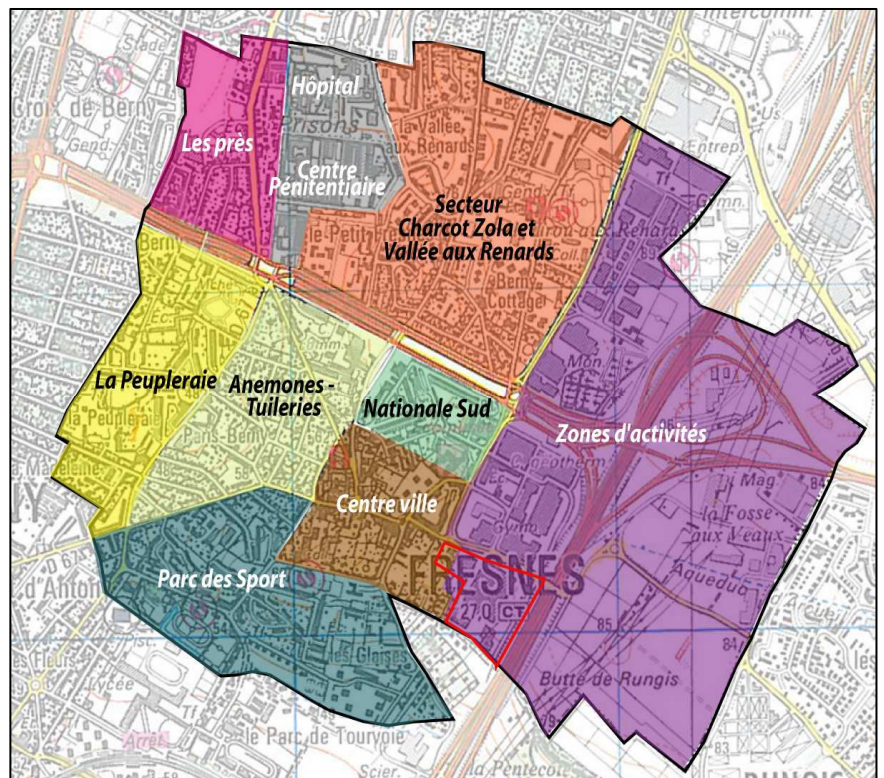
CENTRE VILLE

Ce quartier s'articule autour du cœur ancien de la commune. Il concentre de nombreux services et équipements centraux (centre administratif, église, bibliothèque, commerces...). Il associe un bâti de bourg ancien en partie rénové et réhabilité et quelques résidences collectives. Il regroupe près de 11 % de la population fresnoise.

CHARCOT-ZOLA

Ce quartier rassemble plus du tiers de la population fresnoise. Il est marqué par des coupures urbaines importantes (emprises du centre pénitentiaire et A86) qui en font un secteur plus ou moins fermé par rapport au reste de la commune. Il regroupe des formes urbaines diversifiées et notamment des ensembles de collectifs importants.

Ce quartier fait l'objet d'une restructuration dans le cadre de la ZAC Charcot-Zola.



LE PARC DES SPORTS

Implanté sur le coteau du ru de Rungis, il s'oriente vers le Sud et présente des ambiances végétales encore affirmées. Il se compose à l'Est d'un ensemble collectif de plus ou moins grandes hauteurs. A l'Ouest, c'est l'habitat pavillonnaire qui domine. Entre les deux, le parc des sports et un habitat résidentiel continu.

Ce secteur regroupe près de 20% de la population fresnoise.

LES ZONES D'ACTIVITES

Toute la partie Est de la commune est occupée par des zones d'activités (Cerisaie, ZA Médicis) bénéficiant de l'accessibilité et de la proximité de l'A6 et de l'A86.

Au nord-est, une partie est réservée au MIN et à l'implantation de la DDEA (centre d'entretien autoroutier).

Au sud-Est, se trouvent des terrains agricoles exploités par les pépinières de la ville de Paris.

II – LA MODIFICATION

Objectifs et traduction dans le PLU

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les objectifs de la modification sont de plusieurs natures et concernent :

A

L'intégration de dispositions d'aménagement de la ZAC de la Cerisaie

Créée par délibération du Conseil Municipal du 8 février 2007, la ZAC de la Cerisaie entre dans la phase opérationnelle avec l'approbation du dossier de réalisation.

Couvert par un périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L 123.2b du CU dans le PLU approuvé en 2009, son aménagement était alors différé à l'approbation par la commune d'un projet et l'intégration de dispositions réglementaires dans le PLU.

La modification consiste donc à ouvrir à l'urbanisation la ZAC de la Cerisaie et à intégrer un règlement de zone adapté au projet permettant la réalisation des objectifs, du programme de construction et des équipements publics de cette opération.

B

L'évolution des dispositions réglementaires sur certains secteurs

pour tenir compte de nouveaux contextes et permettre la réalisation de certains projets d'initiative privée ou communale. Sont notamment concernés 3 secteurs :

1. Le centre ville (zone UA)
2. Un site le long de l'avenue de la Paix
3. La ZAC Charcot Zola (zone UZ)

C

Un toilettage des dispositions réglementaires graphiques (plans de zonage) ou écrites (règlement de zones).

Après quelques mois d'application du PLU, ce toilettage est destiné à :

1. faciliter une évolution de l'existant et adapter à la marge certaines dispositions réglementaires,
2. clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, en vue de lever certaines ambiguïtés et d'améliorer la lecture et la compréhension du document par les habitants et pétitionnaires,
3. corriger quelques erreurs de fond ou de forme dans la rédaction des règles ou la présentation graphique.

II – LA MODIFICATION

Objectifs et traduction dans le PLU

LES OBJETS DE LA MODIFICATION

... ET **L**EUR TRADUCTION DANS LE PLU

A

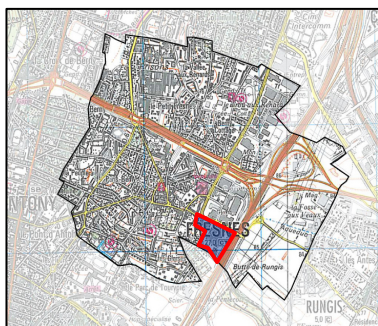
INTEGRATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DANS LA ZAC DE LA CERISAIE

■ Historique et contexte

Ce secteur représente un enjeu majeur d'aménagement pour la commune. Entamée en 2006, les études préalables ont permis de définir les objectifs d'aménagement et les grands principes de d'organisation du site. Au terme de ces réflexions, le Conseil Municipal a décidé en date du 8 Février 2007, la création de la ZAC de la Cerisaie. Puis, après consultation, il a fait le choix d'un aménageur et d'une équipe de concepteurs en vue de définir le projet d'aménagement détaillé et de l'assister dans l'élaboration du dossier de réalisation.

Parallèlement, la commune a élaboré son PLU entre 2002 et 2009. Toutefois, lors de l'arrêt du PLU, les études de réalisation de la ZAC n'étaient pas suffisamment avancées. Le secteur de la ZAC a donc été intégré dans un secteur de « gel de la constructibilité » au titre de l'article L 123.2b du Code de l'Urbanisme : son urbanisation était conditionnée par l'approbation par la commune d'un projet plus approfondi et à la traduction réglementaire dans un zonage adapté du PLU.

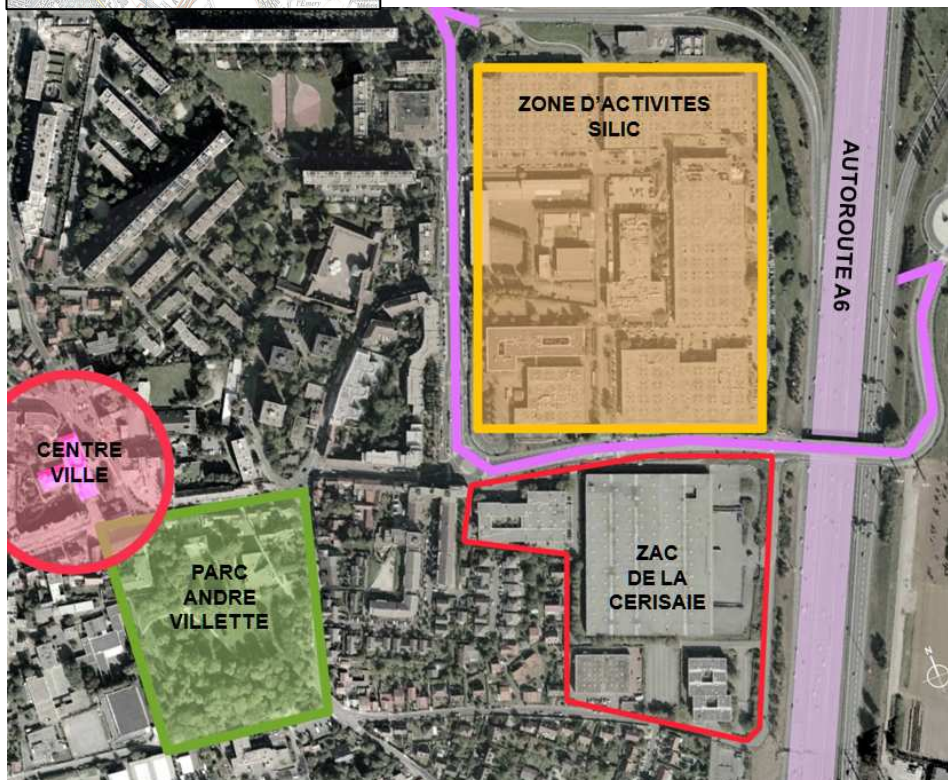
Aujourd'hui, les études de conception du projet sont quasiment finalisées et le dossier de réalisation abouti. Sur les bases de ce projet, il a donc été décidé de lever l'inconstructibilité temporaire sur le secteur et de décliner les dispositions réglementaires adaptées à la réalisation du projet.



Localisation de la ZAC

D'une superficie d'environ 5,3 ha, la ZAC se trouve en limite Sud-Est du territoire. Elle est délimitée par l'A6 à l'Est, l'avenue de la Cerisaie (RD67) et les zones d'activités au Nord et les quartiers à dominante résidentielle à l'Ouest et au Sud. Elle s'inscrit dans un contexte urbain varié sur lequel l'aménagement s'appuie pour réussir l'intégration de nouveau quartier, en tenant compte de :

- **sa proximité des lieux de vie de la commune** et notamment du centre ville.
- **sa bonne desserte** et de son accessibilité aisée, renforcée avec la mise en service du Trans Val de Marne.
- **sa façade importante sur l'A6**, qui la borde à l'Est et représente un double enjeu :
 - valoriser l'image de la ville depuis cet axe
 - intégrer les futures constructions dans un environnement sensible (nuisances sonores et atmosphériques).

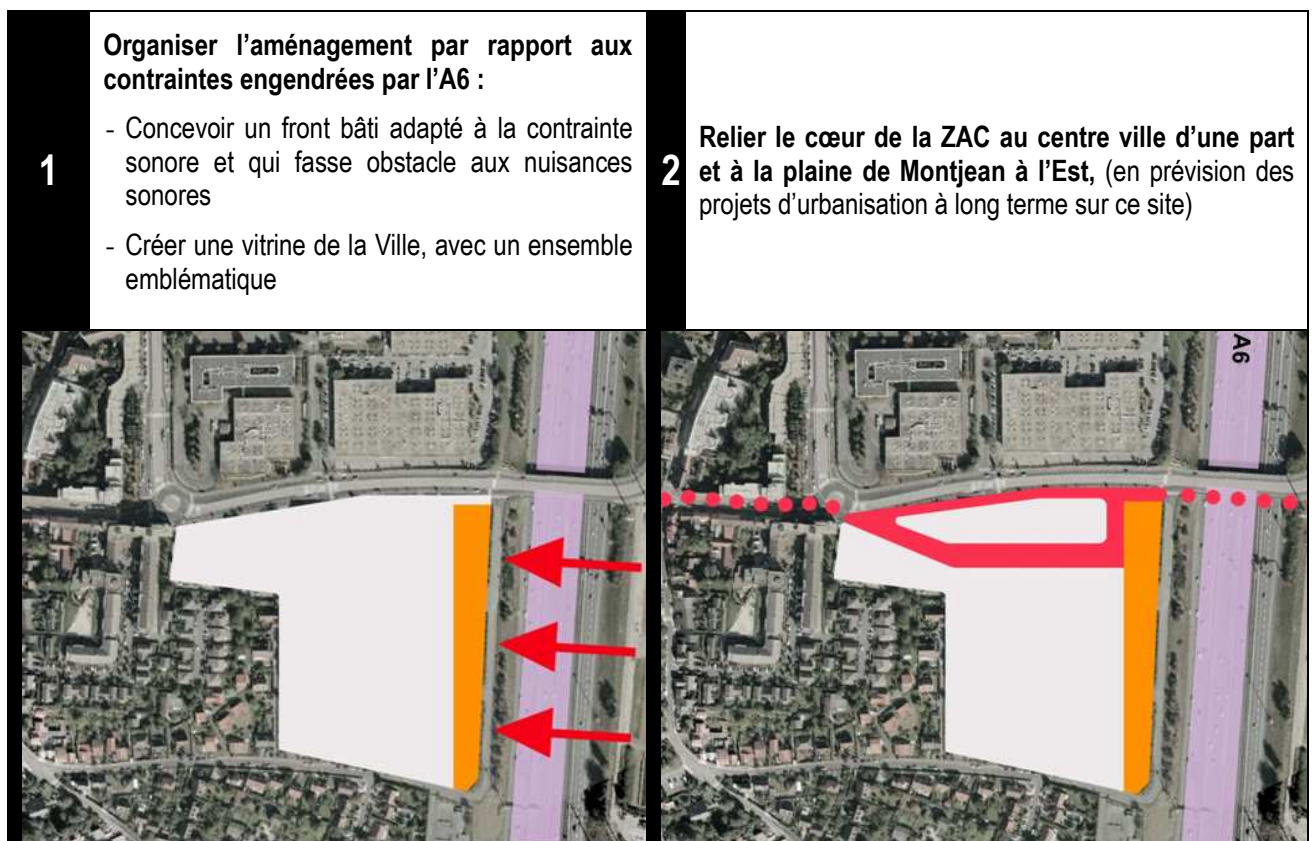


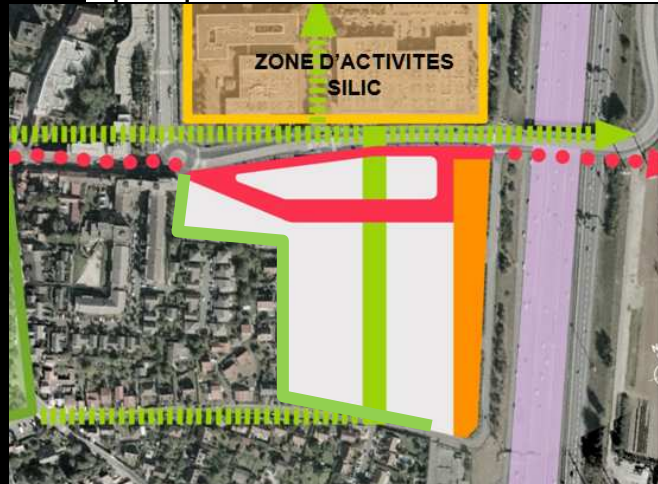
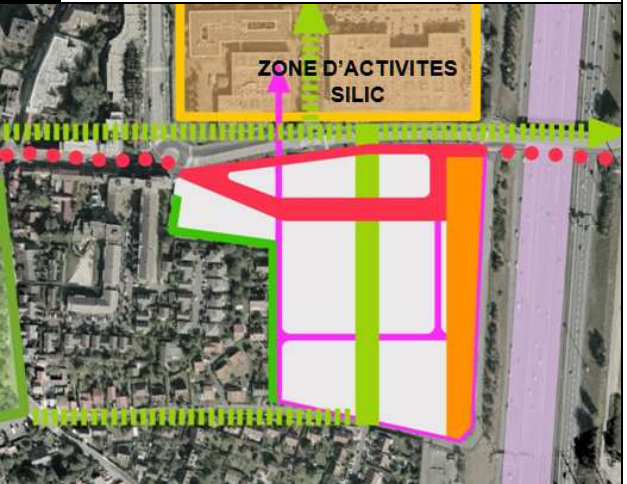
■ Les objectifs de la ZAC et ses principes d'aménagement

Appelé à constituer un nouveau quartier dans la ville, cette opération de renouvellement urbain et de reconversion d'une ancienne zone d'activités vise à :

- Développer une offre diversifiée de logements, favorisant les possibilités de parcours résidentiels aux Fresnois.
- Intégrer dans l'habitat du commerce de proximité, vecteur d'animation, en continuité des commerces du centre ville et du Parc d'activités de la SILIC.
- Valoriser l'environnement économique du site en s'appuyant sur sa situation stratégique
- Renforcer l'offre d'équipements de qualité en créant un véritable pôle public au cœur de ce nouveau quartier (Groupe scolaire, crèche, salle de sport, Centre d'Arts)
- Créer un environnement résidentiel piétonnier sécurisant.
- Concevoir un nouveau quartier porteur des valeurs de la haute qualité environnementale

Le projet d'aménagement a été conçu par « strates » successives répondant aux besoins, aux enjeux et aux contraintes du site.



<p>3</p> <p>Irriguer le cœur de la ZAC avec une liaison verte Nord-Sud structurante et connectée au maillage permettant de rejoindre le centre ville et le Parc André Villette.</p> <p>Prévoir un traitement architectural et paysager spécifique en limite du tissu existant.</p>	<p>4</p> <p>Créer un schéma de desserte viaire, cohérent, relié au maillage de la zone d'activités de la SILIC et limitant le report des trafics vers les quartiers résidentiels.</p>
	

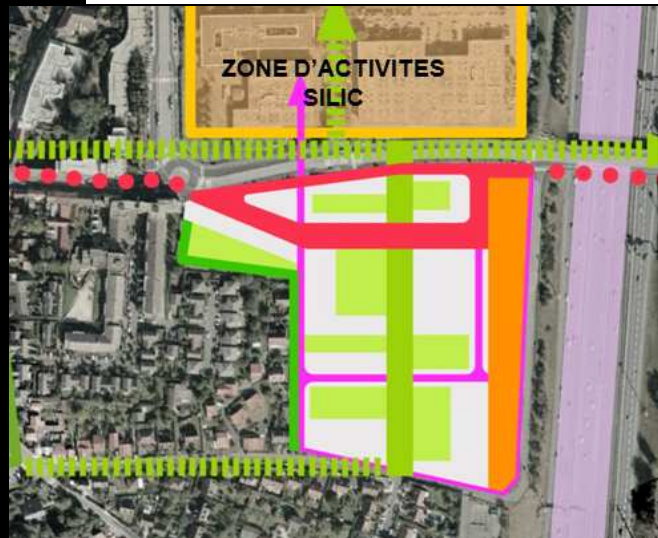
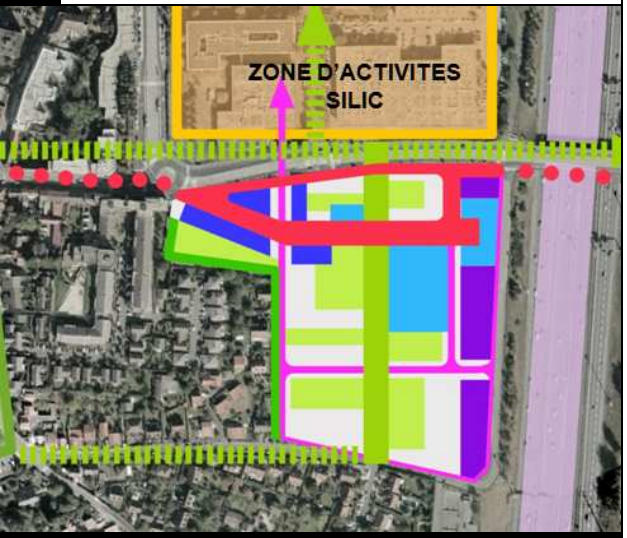
<p>5</p> <p>Concevoir des espaces verts publics et privés généreux,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créant un cadre de vie de qualité dans le futur quartier • Jouant un rôle fonctionnel comme supports de : <ul style="list-style-type: none"> - Biodiversité dans un milieu urbain dense - Gestion de l'eau, comme espace de récupération et d'épuration des eaux pluviales. 	<p>6</p> <p>Insérer des activités et équipements, vecteurs d'animation du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modernisation et renforcement des équipements de quartiers (Groupe scolaire, salle de sports, crèche, centre d'Art) - Relocalisation des activités existantes et développement de surfaces d'activités le long de l'A6 - Accueil de petit commerce de proximité en entrée Ouest de l'opération (Rez-de-chaussée d'immeubles)
	

Schéma global d'aménagement de la ZAC de la Cerisaie

7

Puis, l'habitat sera réalisé dans cette trame sous forme d'îlots résidentiels au sein d'espaces verts privés. Une attention particulière sera portée en limite des quartiers résidentiels limitrophes (rue des Tilleuls, rue Montjean) pour assurer une transition vers les quartiers pavillonnaires et garantir l'intégration de ce nouveau quartier vis-à-vis de ces ensembles (traitements paysagers, recul des constructions, hauteur de bâti modérée, etc.).

Le long de l'A6, l'hébergement temporaire (résidences étudiantes, foyers, résidences services, ou hébergement hôtelier) pourra être réalisé dans le front bâti en vitrine sur l'A6.

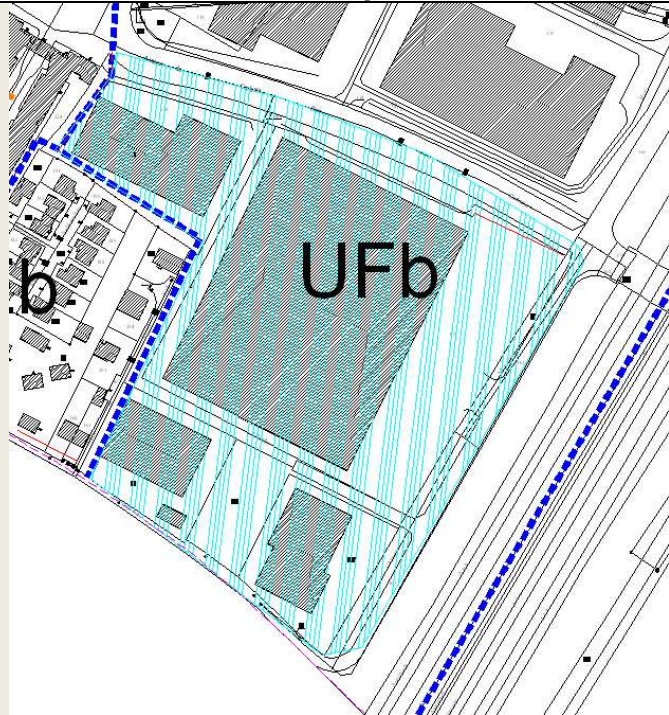
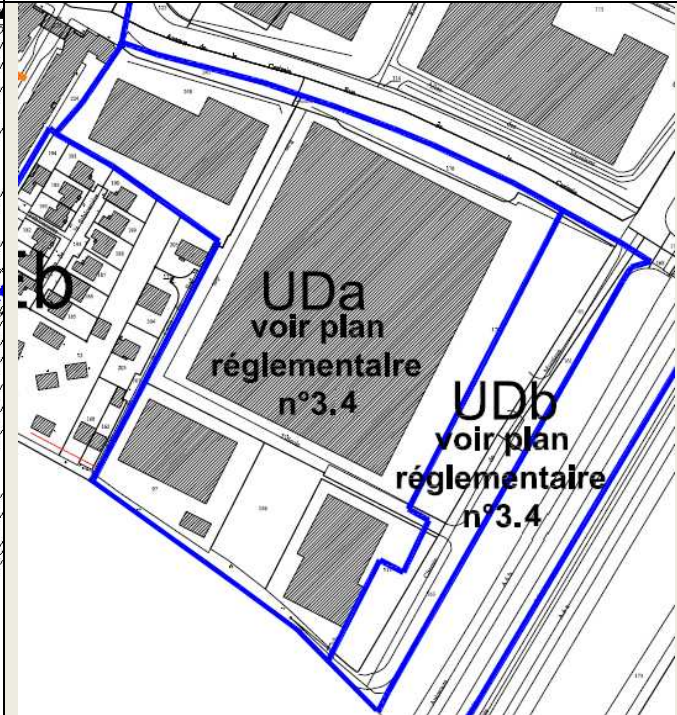


■ La traduction dans le PLU

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

La réglementation de la ZAC de la Cerisaie se traduit à la fois sur le plan de zonage général de la commune et sur un plan réglementaire spécifique au périmètre de la ZAC (Plan n°3.4)

- LE PLAN DE ZONAGE GENERAL






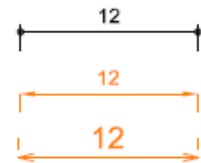





AVANT MODIFICATION (dans le PLU de 2009)	APRES MODIFICATION
 <p>Le plan de zonage avant modification (2009) montre la ZAC de la Cerisaie en zone UFb, avec une zone SILIC adjacente. Le site est délimité par une ligne bleue pointillée.</p>	 <p>Le plan de zonage après modification montre la création de deux zones UD (UDa et UDb) pour le secteur de la ZAC de la Cerisaie, délimitées par une ligne bleue pleine. Les zones sont associées au plan réglementaire n°3.4.</p>
<p>Le site de la ZAC est inscrit en zone d'activités UFb, rattaché à la zone SILIC.</p> <p>Il fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L 123.2B du Code de l'Urbanisme induisant un « gel de la constructibilité » dans l'attente de l'approbation d'un projet par la commune.</p>	<p>Une nouvelle zone UD est créée pour ce secteur. Elle est divisée en deux sous-secteurs UDa et UDb se distinguant par des règles de prospects et de hauteurs différentes.</p> <p>En effet, en raison de la proximité de l'A6, le secteur UDb est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement.</p>

- LE PLAN REGLEMENTAIRE SPECIFIQUE

Par ailleurs, comme c'est le cas sur les autres ZAC opérationnelles, un « plan réglementaire » spécifique vient compléter les dispositions réglementaires écrites applicables sur la ZAC Cerisaie.

Ce plan n°3.4. comporte des indications graphiques complétant les articles 6,7, 9, 10, 13 du règlement écrit afin de décliner les objectifs du parti d'aménagement selon les orientations énoncées dans les pages précédentes.

Explications de la légende du Plan réglementaire de la ZAC de la Cerisaie :

	La règle	Justifications
Articles 6 et 7		
	Implantation obligatoire à l'alignement	Ces légendes indiquent les implantations de bâti sur les façades principales visibles depuis les espaces publics ou ouverts au public. Ils visent notamment à créer des fronts bâtis structurants le long de l'A6, de l'avenue de la Cerisaie et du mail public au sein de l'opération. Par ailleurs des retraits plus importants (7 à 10 m) sont prévus en bordure des quartiers pavillonnaires.
	Implantation en retrait de 2m par rapport à l'alignement	
	Implantation en retrait par rapport à la limite de la ZAC	
	Limites constructives indicatives	Elles donnent les limites possibles de l'enveloppe bâtie dans les parties situées à l'arrière dans les cœurs d'îlots. Elles restent indicatives dans la mesure où des adaptations pourront être effectuées lors de la conception des bâtiments et de l'organisation intérieure des constructions. Toutefois, elles devront respecter les distances minimales aux limites séparatives figurant dans le règlement écrit ou sur le plan réglementaires. De plus, les adaptations éventuelles ne devront pas remettre en cause les principes de vues lointaines et le principe de "porosité des îlots".
	Implantation obligatoire du niveau de RDC en retrait de 2 m	Un seul bâtiment est concerné ; la façade concernée donne sur le mail central. Ce recul du niveau de rez-de-chausée permet d'assurer la continuité de l'espace public en limite du bâti. Les étages pourront alors être situés en surplomb.
	DISTANCE DE RETRAIT OBLIGATOIRE (en m) DISTANCE MINIMUM OBLIGATOIRE A RESPECTER (en m) DISTANCES INDICATIVES (en m)	Un certain nombre de cotes sont indiquées sur le plan réglementaire : elles viennent compléter localement les dispositions écrites du règlement sur les reculs par rapport aux limites d'îlots ou des voies.
Articles 6, 10,11		
	Linéaire de façade où le couronnement sera réalisé sur les deux derniers niveaux.	Cette disposition s'applique sur les façades implantées le long de l'avenue de la Cerisaie.
	Façade ou le niveau de couronnement n'est pas imposé dans le dernier niveau	Aux endroits indiqués sur le plan, correspondant généralement à des petites façades ou pignons sur les bâtiments les moins hauts, le dernier niveau pourra être réalisé dans la continuité de la façade générale, sans niveau de couronnement obligatoire.
	Rupture à créer dans le dernier niveau de couronnement. Elle pourra être placée librement sur le bâtiment.	Cette règle vise à créer des ruptures et variations dans la forme architecturale des façades donnant sur les entrées de la ZAC depuis l'avenue de la Cerisaie et sur un bâtiment assez long le long de la voie nouvelle créée.
Articles 10 ET 13		
	Indication des nombres de niveaux maximal autorisés sur chaque construction	Compte tenu des remodelages de sols (déblais, remblais, niveaux en sous-sols) à réaliser, la règle de hauteurs a été déclinée en nombre de niveaux, sachant que chacun d'eux ne pourra excéder 4 m en RDC avec commerces et 3m dans les autres cas.
	Ratio exprimant la surface d'espace en pleine terre à préserver sur chaque îlot délimité sur le plan. Il correspond à une % de la surface de l'îlot.	Afin de prévoir un certain paysagement et une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou la régulation des débits en sortie d'opération, un certain nombre d'espaces doivent rester non imperméabilisés. Aussi, ces espaces ont été définis par un % par rapport à la superficie de chaque îlot. Ces ratios sont très variables mais correspondent à une superficie globale d'environ 30% de la totalité.

LE REGLEMENT ECRIT

	<i>Les principes de la règle</i>	<i>Justifications</i>
Articles 1 et 2	La ZAC est destinée à accueillir de l'habitat, de l'hébergement, des activités, des commerces et des équipements publics.	Les deux secteurs UDa et UDb comportent les mêmes interdictions ou autorisations sous conditions. Toutefois, compte tenu de la proximité de l'A6, le secteur UDb accueillera des activités, de l'hébergement temporaire ou des équipements publics. L'habitat et les équipements scolaires sont implantés dans la zone Uda.
Article 3	Toute construction devra être desservie par une voie adaptée aux besoins. Le plan réglementaire indique les largeurs de voies envisagées au sein de l'opération. Les accès seront réalisés de manière à assurer la plus grande sécurité et visibilité de la circulation.	Les dispositions sont celles de l'ensemble des zones de la commune. Les espaces de circulation majeurs (voies nouvelles et mail) sont toutefois cotés sur le plan réglementaire pour en définir les gabarits indicatifs.
Article 4	La desserte par l'ensemble des réseaux devra être assurée pour toutes les constructions (assainissement, eau potable, réseaux divers) dans le respect des règlements sanitaires communaux, intercommunaux ou départementaux et selon les normes en vigueur. Le débit de fuite en sortie d'opération sera limité à 2l/s/ha.	Ces dispositions reprennent les règles applicables à l'ensemble du territoire de Fresnes. Seule cette disposition est spécifique au périmètre de la ZAC. Elle sera donc imposée aux aménageurs et constructeurs afin d'assurer une gestion maximale des eaux pluviales sur la ZAC.
Article 5	Non réglementé	-
Article 6	Le règlement écrit renvoie aux différentes légendes et indications portées sur le plan réglementaire. De plus, en UDa : Des saillies et retraits sont possibles pour permettre la réalisation d'éléments architecturaux ou loggias et balcons en façades sur les bâtiments à dominante résidentielle dans cette zone.	Voir explications de la légende du plan réglementaire ci-avant.
Article 7	En UDa : Un minimum de 6 m de la limite séparative est imposé, sauf indications portées au plan réglementaire. En UDb : Le règlement renvoie au plan réglementaire.	Ces dispositions visent à garantir les principes de vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". Toutefois, les distances entre deux façades d'un même bâtiment (en « U » par exemple) seront d'au moins 6 m.
Article 8	En UDa : Un minimum de 14 m entre deux constructions sur un même îlot est imposé. Le règlement renvoie ensuite aux limites de constructibilité indicatives.	Ces dispositions visent à garantir les principes de vues lointaines et le principe de "porosité des îlots".

	<p>En UDb : Le règlement renvoie au plan réglementaire.</p>	<p>Cet article en UDb ne précise pas de distance entre deux bâtiments dans la mesure où ce secteur doit constituer un front bâti continu le long de l'A6. Toutefois, les distances entre deux façades d'un même bâtiment (en « U » par exemple) seront d'au moins 6 m.</p>
Articles 9	Non réglementé	Les autres articles (notamment 6,7, 8 et 13) permettent de définir la constructibilité des îlots.
Articles 10	<p>Les hauteurs sont exprimées en nombre de niveaux sur chaque îlot. Un couronnement est imposé sur le dernier niveau, sauf lorsque le plan réglementaire indique une autre disposition (voir explications de la légende du plan réglementaire ci-avant). Les bâtiments devront respecter au choix, deux types de gabarits : en nombre de niveaux et couronnement ou en enveloppe avec pans de toitures inclinées, conformément aux coupes illustratives.</p> <p>En cas d'implantation de commerces ou activités en rez-de-chaussée d'immeubles, les hauteurs de ces niveaux pourront être supérieures et atteindre jusqu'à 4 ou 5 m selon les activités.</p> <p>Par ailleurs, des gabarits supplémentaires limités à 1,50 m de hauteur sont autorisés au-dessus du dernier niveau.</p>	<p>Les niveaux et hauteurs qui en découlent sont précisées de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un front bâti de grande hauteur (R+7) le long de l'A6, pour isoler le reste de l'opération des nuisances liées à l'autoroute (nuisances sonores et atmosphériques). Ponctuellement, à l'angle de l'A6 et de l'av. de la Cerisaie, une Hauteur en R+10 sera admise pour créer un élément emblématique à l'entrée de la zone visible depuis l'autoroute. - Créer un front bâti structurant le long de l'av. de la Cerisaie, (R+7 max également). D'une part pour isoler le cœur de l'opération des nuisances de cette avenue et d'autre part pour créer une « vitrine » architecturale de qualité le long de cet axe majeur (passage du TVM et accès à la Plaine de Montjean, espace potentiellement urbanisable à terme). - Prévoir des hauteurs plus modestes en bordure des quartiers pavillonnaires et de la rue de Montjean. Cumulées aux règles de recul des constructions, de paysagement et de conception architecturale des façades, ces dispositions de hauteurs doivent favoriser le respect des rapports d'échelle et assurer des transitions harmonieuses entre les quartiers. <p>Ces gabarits supplémentaires permettent de créer des ornements et artifices architecturaux destinés à créer des variations dans le traitement des façades et à camoufler les édicules et ouvrages en toitures.</p>
Articles 11	<p>Les dispositions générales applicables dans la plupart des zones du territoire de Fresnes sont reprises ici , en terme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aspect général des constructions : aspect, matériaux interdits, etc. - Clôtures - Locaux de stockage des déchets - Antennes. 	<p>Adaptation et mise en cohérence des règles architecturales sur la ZAC avec l'ensemble du territoire de Fresnes.</p> <p>Le cahier des charges de cessions de terrains et les prescriptions architecturales et paysagères pourront préciser au cas par cas, les règles applicables à chaque îlot.</p>
Articles 12	<p>Le stationnement est réglementé selon des normes minimales pour les logements, l'hébergement, les activités. Pour les autres affectations, elles seront définies selon les besoins.</p> <p>Les modalités de réalisation des places et les normes</p>	Mise en cohérence avec l'ensemble du PLU

	pour la réalisation de stationnements des 2roues sont similaires aux autres zones du territoire de Fresnes.	
Articles 13	<p>En UDa : Les surfaces libres en pleine terre sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire. 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. Il est exigé un minimum un arbre à haute tige par 50 m² de surface en pleine terre.</p> <p>En UDb : Les terrasses libres de construction situées au droit du plancher haut du 1^o étage seront végétalisées à 100 % sur un support de terre végétale de 60 cm moyen minimum.</p>	<p>Voir explications de la légende du plan réglementaire ci-avant.</p> <p>Ce secteur correspond à la réalisation d'un front bâti le long de l'A6. Toutefois, des avancées et décrochements de bâti ne pourront dépasser des hauteurs en rez-de-chaussée. Leurs terrasses seront alors plantées.</p>
Articles 14	Non réglementé	Les autres articles (notamment 6,7, 8, 10 et 13) permettent de définir la constructibilité des îlots.

B L'évolution de dispositions réglementaires sur 3 secteurs

1. Le centre ville (zone UA)

■ Le Contexte

La zone UA correspond en grande partie au centre ville. Mais, elle comprend également des espaces situés hors du centre ville, sur des secteurs pavillonnaires ou résidentiels où les cœurs d'îlots ou jardins doivent être préservés.

Généralisée à l'ensemble de ces secteurs, la règle actuelle est ainsi formulée dans le PLU de 2009 :

« L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) pourra atteindre :

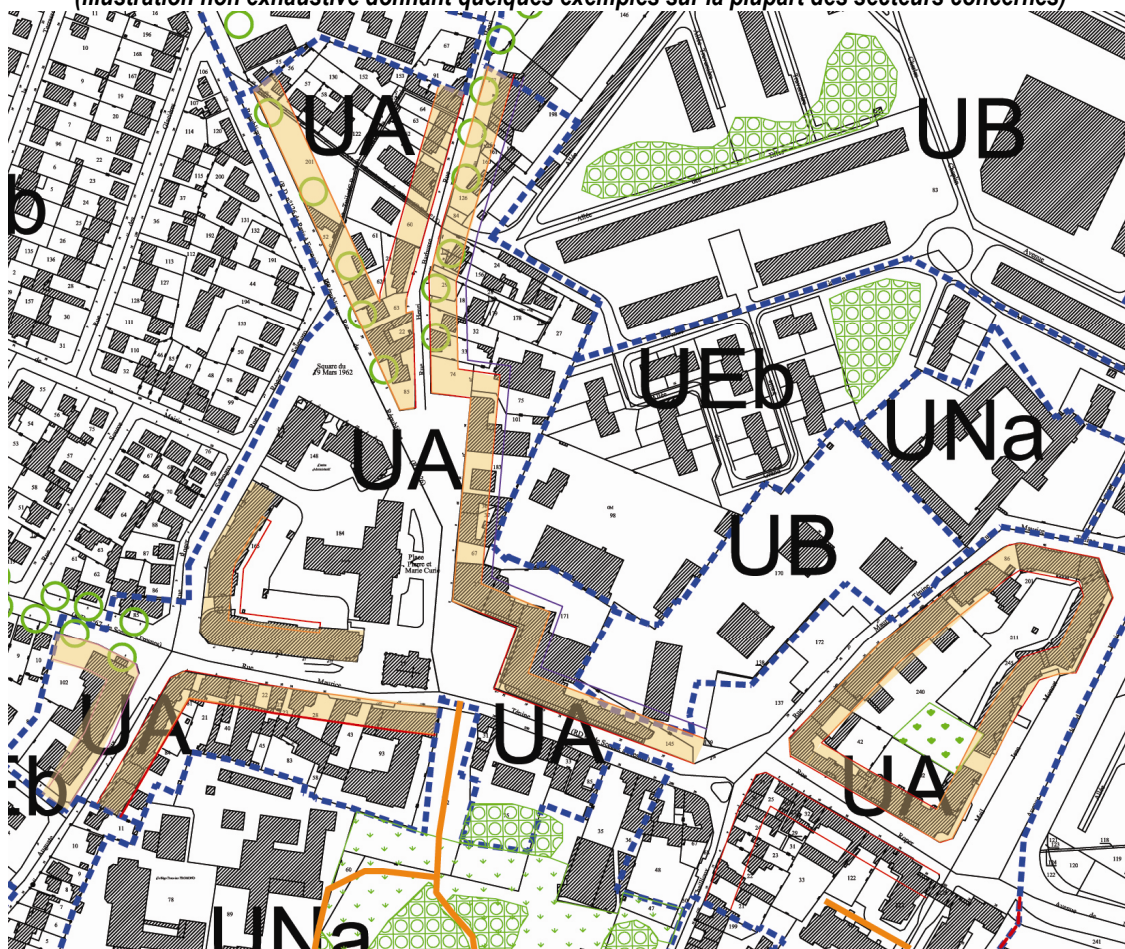
- **100%** de la bande de 13,50 m (18,50 m pour les bureaux) comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu). Dans ce cas, il n'y a pas lieu de réaliser les espaces verts prévus à l'article 13.
- **et 15%** de la partie du terrain située au delà de la bande de 13,50 m visée précédemment (18,50 m pour les bureaux).

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics. »

Traduite sur le secteur du centre ville, cette règle restreint largement les possibilités de densification et va même à l'encontre de certains projets communaux en vue de la diversification du logement.

Afin de permettre une certaine densification en centre ville et notamment la réalisation de plusieurs projets pilotés par la Ville, il est nécessaire de modifier les règles d'implantation et d'emprise au sol dans la zone UA.

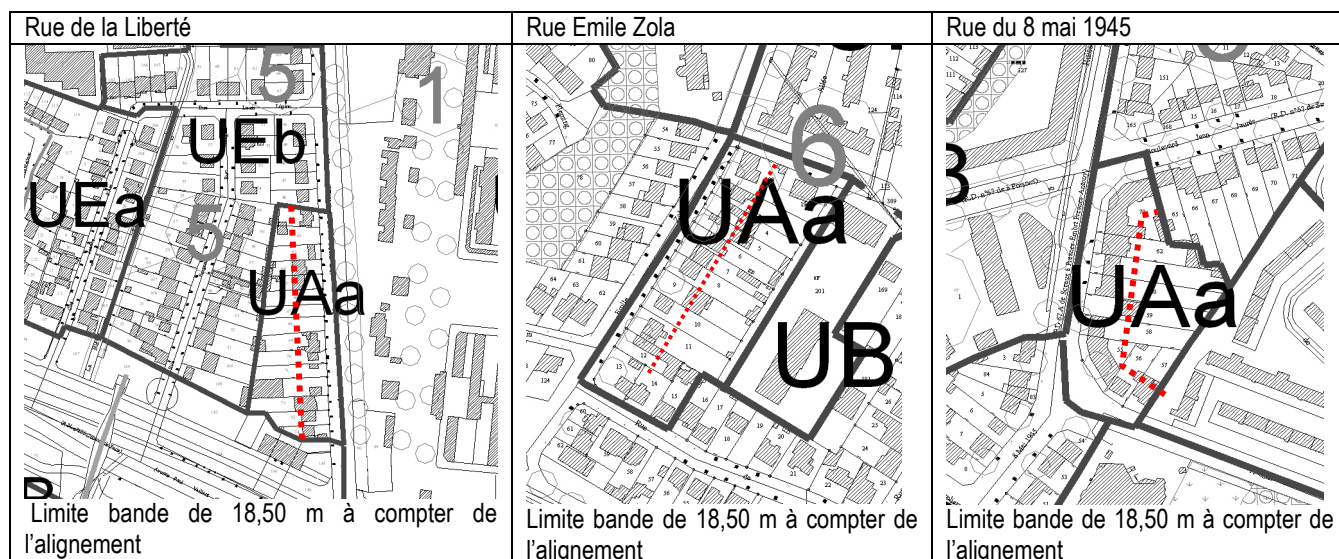
Illustration de la localisation de la bande d'implantation de 13,50 m
(illustration non exhaustive donnant quelques exemples sur la plupart des secteurs concernés)



■ L'objet des modifications

Dans ce contexte, il est proposé de scinder la zone UA en deux secteurs :

- La zone UA sur le secteur Centre ville et la rue Pasteur : les règles des articles 6,7, 9 et 13 sont ajustées et assouplies pour permettre la réalisation des projets de la ville (=suppression de la bande de 13,50 m ou 18,50m)
- Des secteurs UAa sur les autres secteurs classés en UA dans le PLU approuvé en 2009 (rue de la Liberté, rue Emile Zola, rue du 8 mai 1945) : les principes de bandes plus denses en front de rue sont conservés. La bande est toutefois généralisée à 18,50m, quelque soit l'affectation des constructions (habitat ou activités).



■ Traduction dans le PLU

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En centre ville et sur la rue Pasteur, la zone UA est conservée, avec les modifications réglementaires décrites ci-après.

Sur les 3 secteurs ci-dessus, un sous-secteur UAa est créé.

LE REGLEMENT ECRIT

	Les modifications de la règle (en rouge les modifications apportées)	Justifications
Article 6	<p>En UA Les règles sont inchangées.</p> <p>En UAa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes constructions nouvelles sur les parcelles bordant la rue Emile Zola, situées entre les rues de la Garenne et du Regard, devront être édifiées à au moins 4m de l'alignement. • Le long de l'avenue de la Liberté et de la rue du 08 mai 1945, les constructions devront être implantées dans une bande de 13,50 m 18,50 m par rapport à la voie, à l'exception des bureaux qui pourront s'implanter dans une bande de 18,50m. Au-delà de cette bande respective, seules sont autorisées les constructions annexes. 	<p>Les règles d'implantation par rapport aux voies sont inchangées en zone UA.</p> <p>Elles sont adaptées dans les sous-secteurs UAa pour généraliser la bande de constructibilité à 18,50 m quelle que soit l'affectation des bâtiments (habitat ou activités). Cela permet de conserver les cœurs d'îlots et jardins.</p>

<p>Article 7</p>	<p>En UA Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives, ou en retrait conformément aux règles de recul mentionnées ci-après. Toutefois, la longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.</p> <p>En UAa 1) Dans une bande de 13,50 m 18,50 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Pour les constructions à usage de bureaux uniquement, cette bande est de 18,50 m.</p> <p>2) Au delà de cette bande de 13,50 m. visée précédemment (18,50m pour les bureaux) sauf cas particuliers visés ci-après, les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.</p> <p>3) La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 18,50 m. (18,50m pour les bureaux). Ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale de 2,60 m.</p>	<p>Cet article est modifié pour se mettre en cohérence avec les changements dans les implantations et emprises au sol dans la zone UA et son sous-secteur UAa.</p>
<p>Articles 9</p>	<p>En UA L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain. Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol, les constructions enterrées ne constituant pas de la SHON.</p> <p>En UAa : L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) pourra atteindre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 100% de la bande de 18,50 m 13,50 m (18,50 m pour les bureaux) comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu). Dans ce cas, il n'y a pas lieu de réaliser les espaces verts prévus à l'article 13. ▪ et 15 % de la partie du terrain située au delà de la bande de 13,50 m 18,50 m visée précédemment (18,50 m pour les bureaux). 	<p>Dans la zone UA, l'emprise au sol maximale du bâti peut atteindre 70%. Cela favorise une certaine densification au cœur de la ville, dans le respect des caractéristiques du tissu urbain du quartier.</p> <p>Dans les secteurs UAa, les principes d'emprise au sol sont préservés, avec la généralisation de la bande d'implantation des constructions.</p>
<p>Article 13</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20% 30% au moins de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert. Ceux-ci seront constitués d'espaces plantés en pleine terre ou d'espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale de plus de 80 cm. <p>Toutefois, les surfaces végétalisées sur dalle avec couverture en terre végétale comprise entre 30 et 80 cm et les surfaces de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces traitées en espaces verts. Elles seront comptabilisées dans le calcul, avec un coefficient de 0,5 de leurs surfaces.</p>	<p>Mise en cohérence avec la règle d'emprise au sol en zone UA. Le % d'espaces verts est augmenté à 30%. Toutefois, il ne se réduit pas uniquement à des surfaces en pleine terre mais peut intégrer les dalles ou toitures végétalisées.</p>

B L'évolution de dispositions réglementaires sur 3 secteurs

2. Le site rue de la Paix

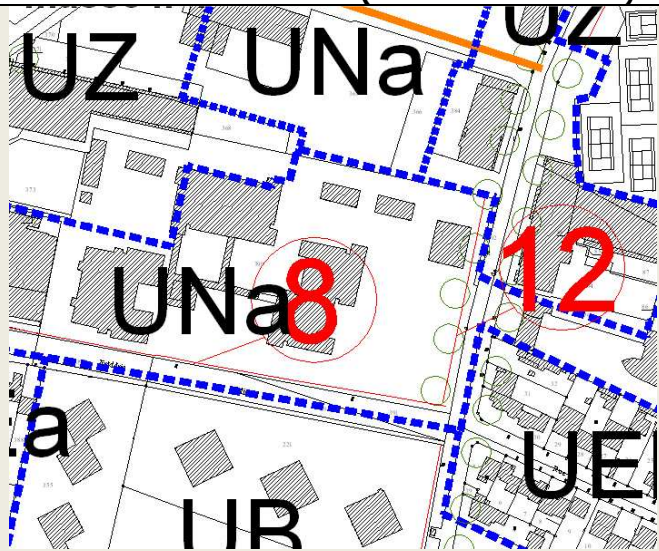
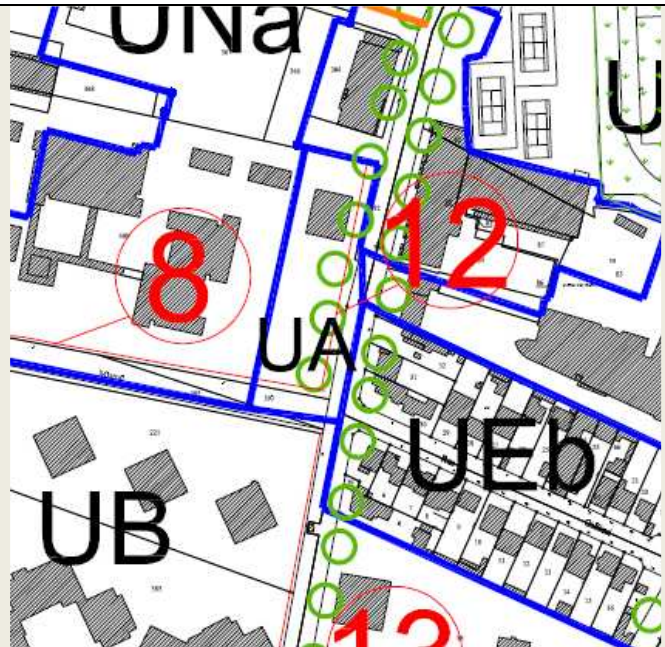
■ L'objet des modifications

La commune souhaite développer des opérations d'habitat sur son territoire. Celui-ci étant largement urbanisé, ces opérations sont réalisées sur les terrains résiduels au sein du tissu bâti. Le site de la rue de la Paix fait partie de ces potentiels de densification.

L'objectif est de réaliser une petite opération d'habitat collectif s'inscrivant dans la continuité des constructions de la ZAC Charcot Zola.

■ Traduction dans le PLU

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

AVANT MODIFICATION (dans le PLU de 2009)	APRES MODIFICATION
	
<p>Le site est inscrit en zone d'équipements publics UNa. Il se trouve entre deux zones à vocation d'habitat (UB et UZ).</p>	<p>Une zone UA est créée dans la continuité des limites de la zone UZ le long de la rue de la Paix.</p>

LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement reprend celui de la zone UA du centre ville qui permet de réalisation de petites opérations d'habitat collectif le long des voies.

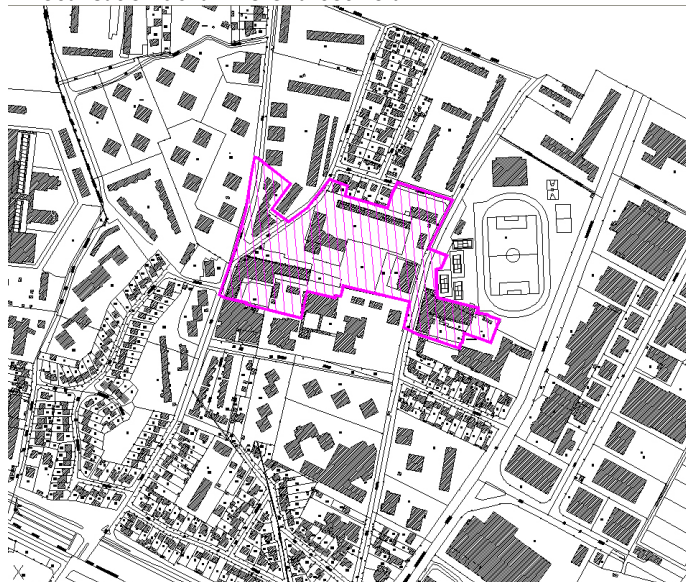
B

L'évolution de dispositions réglementaires sur 3 secteurs

3. La ZAC Charcot Zola

■ Le Contexte

Localisation de la ZAC Charcot-Zola



Le quartier nord de Fresnes représente environ 1/3 de la population et il a été jugé souhaitable, par la création de la ZAC Charcot-Zola de restructurer cet espace autour d'un centre de quartier apte à répondre aux besoins des habitants du secteur.

Le 15 avril 1999, le Conseil Municipal de la ville de Fresnes approuvait le dossier de création de la ZAC Charcot-Zola.

Le site choisi était occupé par des équipements communaux d'une qualité architecturale, pour certains médiocres avec une partie de bâtiments provisoires dont la reconstruction était nécessaire. Il existait également un centre commercial vétuste et non orienté vers la future place Charcot-Zola. Dans le périmètre prévu, se trouvait également un marché en plein air qui a besoin d'être revitalisé. Il a donc été souhaité de le remplacer par un marché aérien et de le déplacer sur la future place afin qu'il jouxte le futur centre commercial réorganisé autour de la place centrale.

Le parti d'urbanisme retenu lors de la création et de la réalisation de la ZAC s'appuie sur :

- la création d'une place publique entourée de bâtiments d'habitations possédant des commerces et des équipements en rez-de-chaussée
- la création de traversées piétonnes à partir de cette place qui permettent une liaison entre l'est et l'ouest, inexistantes à ce jour
- la réalisation d'un espace vert en cœur d'îlot
- l'aménagement des rues Emile Zola et du Docteur Charcot autour de cette place
- la nécessité de reprofiler les rues existantes en particulier du fait de la création des pistes cyclables et de l'aménagement d'une aire de retournement de bus
- l'intégration dans le périmètre des parcelles occupées à ce jour par les commerces et le marché de façon à les réintégrer dans le projet global
- la prise en compte de la démolition des bâtiments vétustes et des reconstructions nécessaires
- la reconstruction et création d'équipements qui accueilleront les fonctions diverses liées à la vie urbaine (scolaire et périscolaire, PMI, Maison de quartier, crèche Départementale et crèche Municipale...)
- la limitation de la volumétrie des bâtiments à une hauteur moyenne de R+3, R+4 avec au maximum de R+5 de façon à ne pas dépasser les hauteurs constatées dans les immeubles environnants
- la création d'un parking public en souterrain permettant d'enterrer les véhicules en libérant un espace au sol pour l'implantation d'un espace vert et de circulations uniquement piétonnes facilitant ainsi l'accès aux commerces et au marché

■ L'objet des modifications

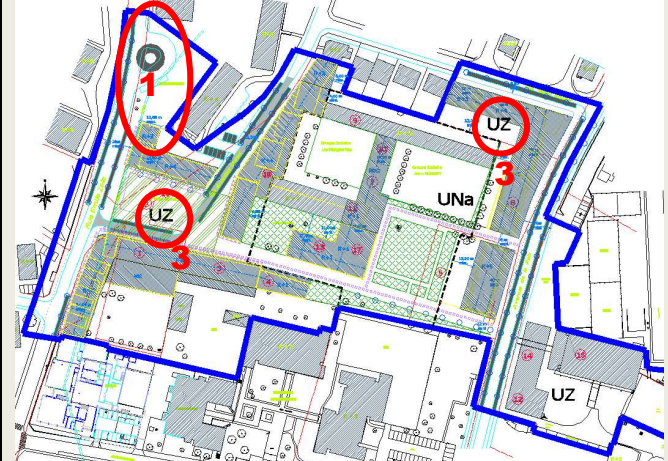
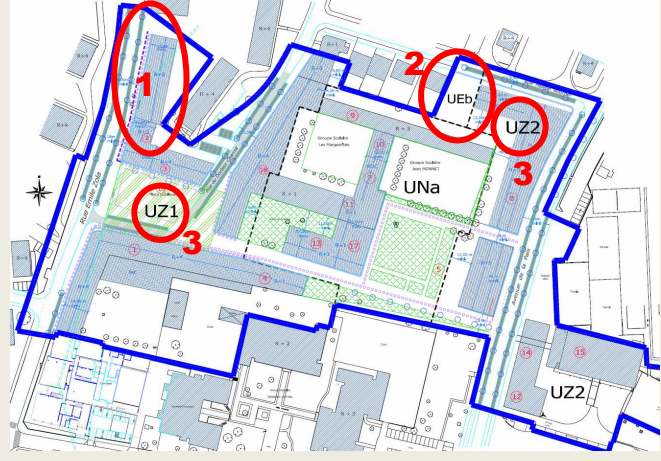
Plusieurs modifications sont apportées aux secteurs UZ de la ZAC Charcot-Zola :

- suite à l'abandon du projet de retournement des transports en commun sur la rue Emile Zola, il est envisagé de poursuivre le front bâti sur le socle de la rue dans la continuité des immeubles longeant la place publique. Le plan masse réglementaire n°3.2 est donc adapté à cet endroit.
- une modification de la zone UZ et un élargissement de la zone UEb le long de la rue Hélène Boucher, permettant de rattacher cette petite partie à la propriété voisine.
- l'intégration des deux sous-secteurs UZ1 et UZ2, conformément aux plan et règlement d'aménagement de zones initiaux.

■ Traduction dans le PLU

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Trois modifications sont effectuées sur les documents graphiques :

AVANT MODIFICATION (dans le PLU de 2009)	APRES MODIFICATION
	
<ol style="list-style-type: none">1. Un nouveau bâtiment est prévu sur le plan le long de la rue Emile Zola : les hauteurs et implantations envisagées visent à insérer ce projet dans son environnement urbain (socle le long de la rue Emile Zola, hauteurs modérées à proximité des secteurs pavillonnaires)2. une partie de la zone UZ est rattachée à la zone pavillonnaire UEb au Nord de la ZAC : cela permet une cohérence foncière pour l'extension de la construction voisine.3. la distinction des deux sous-secteurs UZ1 et UZ2, conformément aux plan et règlement d'aménagement de zones initiaux.	
<p>De plus, certaines indications sur la localisation de principe des équipements ont été mises à jour par rapport aux projets réalisés ou en cours (n°3, n°6)</p>	

LE REGLEMENT ECRIT

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2009, les dispositions réglementaires de la ZAC Charcot-Zola (ancien plan et règlement d'aménagement de zone) ont été partiellement reprises, posant quelques difficultés dans la réalisation du projet tel qu'il est prévu dans les dossiers de ZAC.

Aussi, les dispositions de l'ancien Règlement de la ZAC ont été reprises dans la modification du PLU. Elles concernent les articles suivants :

	Les modifications de la règle
Article 6	<p>Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'implantation des constructions.</p> <p>Le nu des façades de toute construction doit être implanté conformément au plan masse réglementaire, sauf les escaliers, murs de soutènement, rampes de souterrain.</p> <p>Les saillies par rapport aux règles d'implantation graphique (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows...) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.</p> <p>Les décrochements ou retraits de façade sont autorisés dans une limite de 2 m.</p> <p>Les bâtiments implantés autour de la place auront, pour leur façade donnant sur ladite place, un retrait en Rez-de-chaussée de 1,50 m minimum par rapport à l'alignement mentionné sur le plan de masse réglementaire.</p>
Article 7	<p><u>Dans le sous-secteur UZ1 (constructions en ordre continu) :</u> Les limites séparatives internes à la ZAC Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives. En cas de retraits, elles devront s'implanter à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade.</p> <p>Les limites séparatives de la ZAC Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives de ZAC. Elles obéiront aux indications portées sur le document graphique.</p> <p><u>Dans le sous-secteur UZ2 (constructions en ordre continu ou discontinu):</u> Les constructions réalisées le long de l'alignement peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou s'en écarter. Elles obéiront aux indications portées sur le document graphique. Hormis les équipements, toute construction édifée sur une limite séparative ne peut comporter une largeur de pignon supérieure à 17 m. En cas de retrait, il sera demandé un minimum de 3 mètres.</p>
Article 8	<p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être à une distance d'au moins 8 m. Cette distance peut être réduite lorsque les bâtiments sont reliés entre eux par des loggias ou des balcons, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 11	<p>Les immeubles longeant la rue Emile Zola sont superposés à l'Aqueduc Medicis. La déclivité de la rue E. Zola de part et d'autre de l'accès à la place par la rue du Docteur Charcot sera mise en scène par un traitement de socle. Cette disposition permettra une mise en relation de l'espace de la place avec la rue, par une terrasse promenade</p>
Article 13	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au moins 50% des parties de terrain non construite en superstructure et non occupées par les aires de stationnement et de desserte au sol seront plantées, et ce à raison au minimum d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée. ▪ Les aires de stationnement en surface comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² de stationnement. ▪ Les dalles de couverture des parkings, les terrasses des magasins, de locaux industriels, etc. pourront être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 m minimum. <p>▪ Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.</p> <p>▪ 20% au moins de la surface du terrain sera conservée en pleine terre et traitée en espace vert.</p> <p>▪ Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² d'espace vert. En cas de création de parking aérien, les espaces verts seront plantés à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.</p> <p>▪ 5% maximum des espaces verts pourront être aménagés pour les vélos et autres locaux (tri sélectif, ordures ménagères,...)</p>

C

TOILETTAGE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Adaptations ou évolutions réglementaires générales

Dans l'ensemble des zones, des adaptations et compléments au règlement sont apportées. Il s'agit :

<p>Articles 1 et 2</p>	<p>l'ensemble des articles 1 et 2 ont été corrigés à la marge pour répondre aux dispositions de l'article L123.9 du Code de l'urbanisme qui énonce les catégories et affectations des constructions à distinguer dans le règlement de PLU.</p> <p>Les modifications proposées sont destinées à assurer la cohérence entre les articles 1 et 2 (interdictions et autorisations sous conditions).</p>
<p>Articles 3</p>	<p>Définir les normes minimales de sécurité pour les accès et voirie : largeur d'au moins 3 mètres, sauf en UN, A et N</p>
<p>Articles 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renvois aux règlements sanitaires ou règlements d'assainissement s'appliquant sur la commune - Limitation des débits de fuite en eaux pluviales à 8l/s/ha - Précisions sur les autres réseaux (électricité, télécomm, gaz, etc.) qui devront être installés en souterrain.
<p>Articles 6</p>	<p>Des dispositions différentes à l'ensemble des règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour les constructions enterrées, <u>les escaliers, les rampes d'accès aux constructions ou souterrains, les auvents, les perrons, marquises qui pourront empiéter sur la marge de recul.</u></p>
<p>Article 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Précisions sur la réalisation de panneaux solaires en vue d'assurer leur bonne intégration sur les constructions. - Sur l'aspect extérieur : un certain nombre de modifications sont apportées afin de faciliter l'instruction des permis et déclarations. - Sur les clôtures : la réglementation est complétée quant à leur aspect. Et les hauteurs imposées sont ajustées notamment pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture. - Sur les locaux de stockage des déchets : les dispositions sur l'aménagement de ces locaux sont renforcées et précisées pour répondre aux besoins et assurer leur bonne intégration.
<p>Articles 12</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adaptations des exigences de places de stationnement en fonction des affectations - Adaptations des exigences en matière de stationnement pour les deux-roues
<p>Lexique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vues principales et vues directes : la définition des vues principales est inadaptée. Il est proposé de revenir sur la définition des vues directes existante dans le POS. - Toute les références aux vues principales ou secondaires sont supprimées et remplacées par vues directes dans l'ensemble du règlement - Amélioration des constructions existantes : la mention de l'existence des constructions depuis au moins 10 ans est supprimée. - Annexes, Décrochement de façades et les hauteurs : la définition est clarifiée à la demande des services instructeurs.
<p>Toutes zones et articles concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'appellation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs est généralisée dans les articles (dispositions particulières) afin de les extraire de l'application de la règle générale.

Par ailleurs, certaines modifications sont spécifiques à certaines :

<p>UB 2</p>	<p>La notion d'extension limitée est précisée pour faciliter l'instruction des demandes :</p> <p>Dans ces espaces ne seront admis que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions existantes, les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée dans la limite de 20% de la SHON existante et ce dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article.
<p>UB 9</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
<p>UC 7 UE7</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en cohérence des hauteurs de clôtures à 2,60 m (au lieu de 2,50 m)

2. Clarification des règles écrites ou graphiques en zone UE

Le règlement de la zone UE est modifié pour mettre en cohérence les règles d'implantation des constructions et faciliter la réalisation de certains projets d'évolution ou d'extension du bâti dans les zones pavillonnaires. Ainsi, les articles suivants sont modifiés :

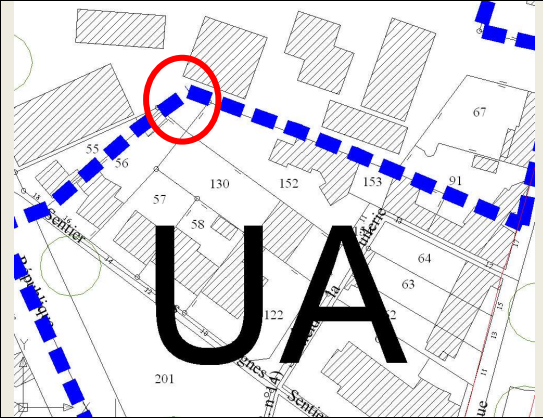
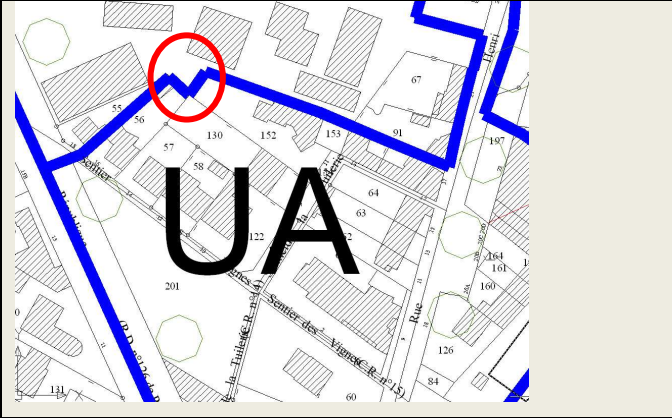
<p>UE préambule</p>	<p>Compléments sur la destination de ces deux sous-secteurs :</p> <p>« Sur le territoire de la Commune de FRESNES la Zone UE est constituée de 2 secteurs UEa, UEb. Ils se distinguent par des règles d'implantations et de densités distinctes (emprises au sol). »</p>
<p>UE 6</p>	<p>Précision sur la notion de faible importance des annexes :</p> <p>Au-delà de cette bande, à l'exception des annexes de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3,20 m, les constructions nouvelles sont interdites.</p> <p>Cette disposition est précisée pour le renvoi aux plans de zonage :</p> <p>Cas du secteur UEa : les constructions devront être édifiées à au moins 4 m de l'alignement repéré au plan de zonage par un trait continu de couleur rouge. Sur les parcelles disposant d'accès sur plusieurs voies, le recul de 4 m sera appliqué sur la voie indiquée par un trait rose continu sur les plans de zonages. Sur les autres limites en bordure de voies, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.</p>
<p>UE 9</p>	<p>Les sous-sols sont exclus décompte de l'emprise au sol, afin notamment de favoriser des aménagements de parkings en souterrain, plutôt qu'en surface :</p> <p>L'emprise au sol des constructions (annexes et sous-sol comprises) ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 40% pour le secteur UE b, ▪ 65% pour le secteur UEa et pour les bâtiments destinés au service public dans l'ensemble de la zone UE.
<p>UE10</p>	<p>Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 m dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 m.</p>

<p>UE12</p>	<p>la règle est complétée « 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de SHON et une place par tranche de 60 m² au-delà, le nombre d'emplacements de stationnement ne pouvant être inférieur à 1 emplacement par habitation. »</p>
<p>UE 13</p>	<p>Les espaces verts ne sont plus réduits uniquement à des surfaces en pleine terre mais peuvent intégrer les dalles ou toitures végétalisées.</p> <p>La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera : au moins 40% de la surface du terrain pour le secteur UEb au moins 20% de la surface du terrain pour le secteur UE a et pour les bâtiments destinés au service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les espaces verts seront constitués d'espaces plantés en pleine terre ou d'espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale de plus de 80 cm.</p> <p>Toutefois, les surfaces végétalisées sur dalle avec couverture en terre végétale comprise entre 30 et 80 cm et les surfaces de toitures végétalisées peuvent être prises en compte dans le calcul des surfaces traitées en espaces verts. Elles seront comptabilisées dans le calcul, avec un coefficient de 0,5 de leurs surfaces.</p>

3. Corrections mineures et mises en forme

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sur la limite de la zone UA/Une avenue de la République

<p>AVANT MODIFICATION (dans le PLU de 2009)</p>	<p>APRES MODIFICATION</p>
	
<p>Rectification d'une erreur de délimitation de zone sur le Collège.</p>	

LE REGLEMENT ECRIT

<p>UA 7</p>	<p>Reformulation du paragraphe pour assurer une meilleure application de la règle : Dans le cas où les vues droites engendrées par la terrasse ou le balcon sont masquées par un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative, ou bien que la clôture entre voisins est en maçonnerie pleine et d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, la pose de pare-vue ne sera pas exigée. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par : - un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction</p>
--------------------	---

	<p>implantée en limite séparative,</p> <ul style="list-style-type: none">- une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel.
UB	<p>Ces règles sont précisées pour en faciliter l'application :</p> <p>UB9 : L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.</p>
UE1 UG1	<p>Cette disposition est supprimée car inutile</p> <p><u>Dans une bande de terrain de 60 m de largeur axée sur l'aqueduc</u>, les constructions sont en principe interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Le service des dérivations de la Ville de Paris doit être consulté sur toutes constructions ou installation projetées dans cette bande de terrain.</p>
UH7	<p>Cette disposition est ajoutée pour clarifier les règles d'implantation dans le secteur couvert le plan masse n°3.3</p> <p>Les constructions ou aménagements divers autorisés dans le cadre des dispositions du présent règlement devront être implantés, sauf cas particulier visés à l'article UH 9, dans les zones de constructibilité définies sur le plan masse n° 3 à l'échelle du 1/1 000° et ce, conformément à la légende de celui-ci.</p>

Enfin, des corrections mineures de syntaxe ou de vocabulaire ont également été intégrées pour faciliter la compréhension du règlement.

III - INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

3.1. JUSTIFICATION DE L'EMPLOI DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

RESPECT DU PRINCIPE DE NON ATTEINTE A L'ECONOMIE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le principe de non atteinte à l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) est respecté puisque les objets de la modification consistent en :

- **L'intégration de dispositions sur la ZAC de la Cerisaie**, inscrite en zone urbanisée au Plu de 2009
- **L'actualisation des dispositions d'aménagement et de réglementation sur certains secteurs** pour tenir compte des évolutions de contexte et/ou des réflexions sur les projets. Les modifications sur les 3 secteurs concernés ne modifient pas le PADD et poursuivent les objectifs affichés.
- **L'évolution et le toilettage des dispositions réglementaires**, graphiques ou écrites. Ces adaptations sont destinées à :
 - faire évoluer à la marge certaines dispositions, après deux ans d'application du PLU,
 - clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, sujettes à interprétation,
 - corriger quelques erreurs de forme dans la rédaction.

CES MODIFICATIONS N'ENTRAINENT PAS ...

- de réduction d'un Espace boisé classé : les protections inscrites au titre des Espaces Boisés Classés ne sont pas touchées par la modification.
- de réduction d'une zone naturelle ou agricole par leur déclassement en une zone d'urbanisation future ou en zone urbaine.
- de réduction d'une protection contre les risques de nuisances.
- de réduction d'une protection pour la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
Les moyens de protection des milieux naturels et éléments paysagers importants sont respectés. Le parti d'aménagement vise notamment une bonne insertion des constructions dans leur environnement,
- de graves risques de nuisances.

Les objets de la modification entrent donc dans le champ de la procédure de modification défini par l'article L123.13 du Code de l'urbanisme.

3.2. COMPATIBILITE ET RESPECT DU CADRE LEGISLATIF

LES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.110 du Code de l'urbanisme

La modification s'inscrit dans la continuité logique des objectifs du PLU, adopté en 2009 et des ZAC concernées par la modification (ZAC Charcot-Zola et ZAC de la Cerisaie) . Elle ne remet pas en cause les réponses apportées pour prendre en compte les besoins de la collectivité en matière de population, d'habitat, d'activités et ne remet pas en cause les projets inscrits dans le PLU.

L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme

Cet article énonce les principes généraux et grandes orientations que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment les PLU :

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux
- la maîtrise des besoins de déplacements
- la préservation de la qualité de l'Air, de l'Eau, du sol et des sous-sols; des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages...
- la prévention des risques divers qui concernent le territoire.

Les objets de la modification restent dans ces objectifs.

LES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE

Les objets de la modification sont compatibles avec les dispositions des documents supra-communaux qui s'appliquent sur le territoire, à savoir :

- le Schéma Directeur de la Région Ile de France applicable (approuvé en 1994)
- le PLHI, le PLD et les documents de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre

LES SERVITUDES ET DISPOSITIONS LOCALES

La modification tient compte des servitudes existantes sur les secteurs concernés et n'a pas pour effet de compromettre leur application.

Au contraire, certains objets de la modification concernent l'actualisation des servitudes et contraintes ou périmètres particuliers qui concernent le territoire de Fresnes.

3.3. IMPACTS DE LA MODIFICATION

Les objets de la modification ont peu d'incidences sur l'environnement.

Sur les ZAC de la Cerisaie et Charcot-Zola, elles sont signalées dans les études d'impact et compléments réalisés liées aux dossiers de créations respectifs.

D'une manière générale, il s'agit principalement :

- d'adaptations réglementaires ou d'évolutions et ajustements au sein des zones bâties de la commune,
- de clarifications des règles et d'ajustements rédactionnels

N° adaptation	Incidences
A – intégration de dispositions réglementaires sur la ZAC de la Cerisaie	
ZAC de la Cerisaie Sud	Les incidences de cette opération sont présentées dans l'étude d'impact de la ZAC. Celle-ci a été complétée dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation.
B – Actualisation des règles sur 3 secteurs	
Centre ville	Les incidences de cette modification sont une légère densification de la zone du centre ville et notamment la réalisation d'opérations de logements prévues par la ville.
Rue de la Paix	Cette modification permet de réaliser un petit immeuble de logements le long de la rue de la Paix dans un quartier résidentiel largement constitué et à proximité des équipements publics de la ZAC Charcot-Zola.
ZAC Charcot Zola	Les incidences de cette opération sont présentées dans l'étude d'impact de la ZAC. Les modifications apportées à la ZAC ont peu d'incidences sur l'Environnement. La plus significative consiste en une légère densification le long de la rue Emile Zola suite à l'abandon de l'aire de retournement pour les bus. La réalisation d'un nouveau bâtiment s'insère toutefois dans son environnement urbain avec des hauteurs et gabarits limitées ; il s'inscrit dans la continuité bâtie le long de la rue Emile Zola.
C – Toilettage réglementaire	
Clarifications et compléments des articles	La grande partie de ces modifications n'ont pas d'incidences particulières sur l'environnement, puisqu'il s'agit de corrections formelles et rédactionnelles destinées à : <ul style="list-style-type: none"> - améliorer la lecture et la compréhension du règlement - compléter certaines dispositions avec les normes et règlements en vigueur (stationnement, assainissement) - assurer une cohérence entre les différents articles des zones