

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 novembre 2011

Sont présents : M. Jean-Jacques Bridey, Maire, Président - M. Henri Israël, Premier adjoint - Mme Marie Chavanon, MM. Alain Perrigault, Jean-Pierre Thellier, Mme Brigitte Tironneau, MM. Hervé Bourdin, Philippe Pallier, Mmes Laurinda Da Silva, Muriel Ethève, adjoints - MM. James Veston, Richard Doms, Mmes Claire Lefebvre, Betty Adda, Cécilia Vala, MM. Denis Helbling, Jean-Jacques Um, Mme Sylvie Vieillard, M. Philippe Vafiades, Mmes Véronique Vela-Rodriguez, Marie Leclerc-Bruant, MM. Marouan El Amrani, Maurice Chaillou, Jean-Alain Buffault, Mme Frédérique Pradier, MM. Didier Rychter, Bernard Gateau, Almany Kanouté, Mme Fata Dramé.

Excusés : M. Saër Seck représenté par M. Veston
Mme Annette Perthuis représentée par M. Israël
M. Josselin Aubry représenté par M. Thellier
Mlle Aurélie Tarrago représentée par Mme Ethève
Mme Laurence Machuel-Xuereb
M. Kaddour Metir représenté par M. Kanouté

Madame Frédérique Pradier est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

X - URBANISME - INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE D'ETUDES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS CERISAIE NORD

Par délibération n° 2011-75 en date du 20 septembre 2011, la commune a pris en considération la mise à l'étude des périmètres des entrées ouest et est de la ville et leurs franges autoroutières.

Aujourd'hui, la commune souhaite instaurer un nouveau périmètre d'études sur la zone d'activités Cerisaie nord où des marges de progrès ont également pu être identifiées en termes d'enjeux urbains, sociaux, environnementaux et économiques.

L'objectif du présent périmètre s'inscrit dans le cadre du projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et sa révision.

En effet, la zone d'activités, créée en 1972, est aujourd'hui essentiellement occupée par des activités d'entrepôt et d'activité de transformation.

Or, la concurrence foncière en première couronne de la région Ile-de-France fait que l'offre de locaux d'activités se renouvelle difficilement et que les petites et très petites entreprises (PME-TPE) sont dans l'obligation de se redéployer sur les franges de l'agglomération où le foncier disponible est abondant.

Dans ce contexte, la création de ce périmètre d'études vise à contenir et à organiser l'offre de terrains urbanisables en cœur d'agglomération en maintenant une mixité des fonctions économiques grâce au renouvellement d'une offre de locaux destinés notamment à l'artisanat et aux TPE-PME (industrie, construction, services aux entreprises ou aux particuliers...).

Par ailleurs, d'un point de vue opérationnel, un réaménagement plus rationnel et plus qualitatif de l'espace permettrait d'augmenter son attractivité auprès des entreprises et en conséquence le nombre d'emplois générés, cette zone d'activité étant actuellement fortement imperméabilisée mais faiblement densifiée et intensifiée.

En outre, sur un plan architectural et paysager, force est de constater que la zone d'activité est vieillissante et hétérogène et que les espaces publics sont peu qualitatifs, comme l'avait identifié le projet d'aménagement et de développement durable de la ville annexé au plan local d'urbanisme approuvé par la délibération n° 2009-129 du 22 octobre 2009.

Enfin, une réduction des surfaces perméables permettrait de limiter les risques d'inondations par ruissellement urbain, le point haut de la commune se situant au sud de la zone d'activité.

Pour ces raisons, il est proposé à l'assemblée délibérante d'instaurer un périmètre d'études sur la zone d'activités Cerisaie nord.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 111-7, L.111-8, L. 111-10 et R. 111-47 ;

Vu les délibérations n° 2009-129 du 22 octobre 2009 et n° 2011-11 en date du 10 février 2011 approuvant et modifiant le plan local d'urbanisme ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Fresnes ;

Vu les éléments de motivation et les documents graphiques ;

Vu l'avis favorable de sa commission du développement durable et urbain ;

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame Marie Chavanon, rapporteur, et en avoir délibéré,

A l'unanimité,

Prend en considération la mise à l'étude du périmètre de la zone d'activités Cerisaie nord. Les terrains concernés par cette étude sont inclus dans le périmètre défini dans les plans annexés à la présente délibération ;

AFFICHÉ LE 24 NOV. 2011
A RETIRER LE 25 DEC. 2011

Dit que :

- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois,
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121.10 du Code général des Collectivités territoriales,
- La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas de l'article R. 111-47 du Code de l'Urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Certifiée exécutoire la présente délibération
Affichée le 21 novembre 2011
et transmise à M. le Préfet du Val-de-Marne
le 21 novembre 2011
(Art. L.2131-1 du Code général des collectivités
territoriales)

Le Maire,

Pour le maire et par délégation :
La directrice générale adjointe des services,



[Signature]

DE GUEVARA

Pour extrait conforme :
Le Maire,
signé : Jean-Jacques BRIDEY

2011 - 215

VILLE DE FRESNES

APPROUVE LE 24 NOV. 2011
A RETENIR LE 25 JAN. 2011

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

ARRETE DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de Fresnes,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.110, L. 111-7 et suivants, R. 111-47, R. 123-13 et R. 123-22 ;

Vu la délibération n°2009-129 du Conseil municipal en date du 22 octobre 2009 portant approbation du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n°2011-11 du Conseil municipal en date du 10 février 2011 approuvant la modification du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n°2011-120 du Conseil municipal en date du 17 novembre 2011 instaurant un périmètre d'études sur la zone d'activité de la Ceresaie nord ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour le plan local d'urbanisme ;

ARRETE

ARTICLE 1 - Le plan local d'urbanisme est mis à jour à compter de la date du présent arrêté sur le point suivant :

- Instauration d'un périmètre d'études sur la zone d'activité de la Ceresaie nord à l'intérieur duquel la commune de Fresnes peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme au titre de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme.

A cet effet, sont annexés au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fresnes :

- La délibération n°2011-120 du Conseil municipal en date du 17 novembre 2011 ;
- Le plan du périmètre d'études de la Ceresaie nord ;
- Le document de synthèse du périmètre d'études de la Ceresaie nord ;
- Les éléments de motivation pour l'instauration d'un périmètre d'étude sur la zone d'activité de la Ceresaie nord ;
- Le présent arrêté ;

ARTICLE 2 – La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à disposition du public à la mairie de Fresnes et à la préfecture du Val-de-Marne.

ARTICLE 3.- La directrice générale des services de la mairie est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié et transmis au représentant de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Cet arrêté sera affiché en mairie pendant un mois. Le public pourra le consulter aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

ARTICLE 4 - Une copie de ce dossier sera adressée au préfet du département du Val de Marne et au président du Tribunal administratif.

AFFICHÉ LE 24 NOV. 2011
A RETIRER LE 25 JAN. 2011

ARTICLE 5.- La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de l'affichage ou de la publication de la décision ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

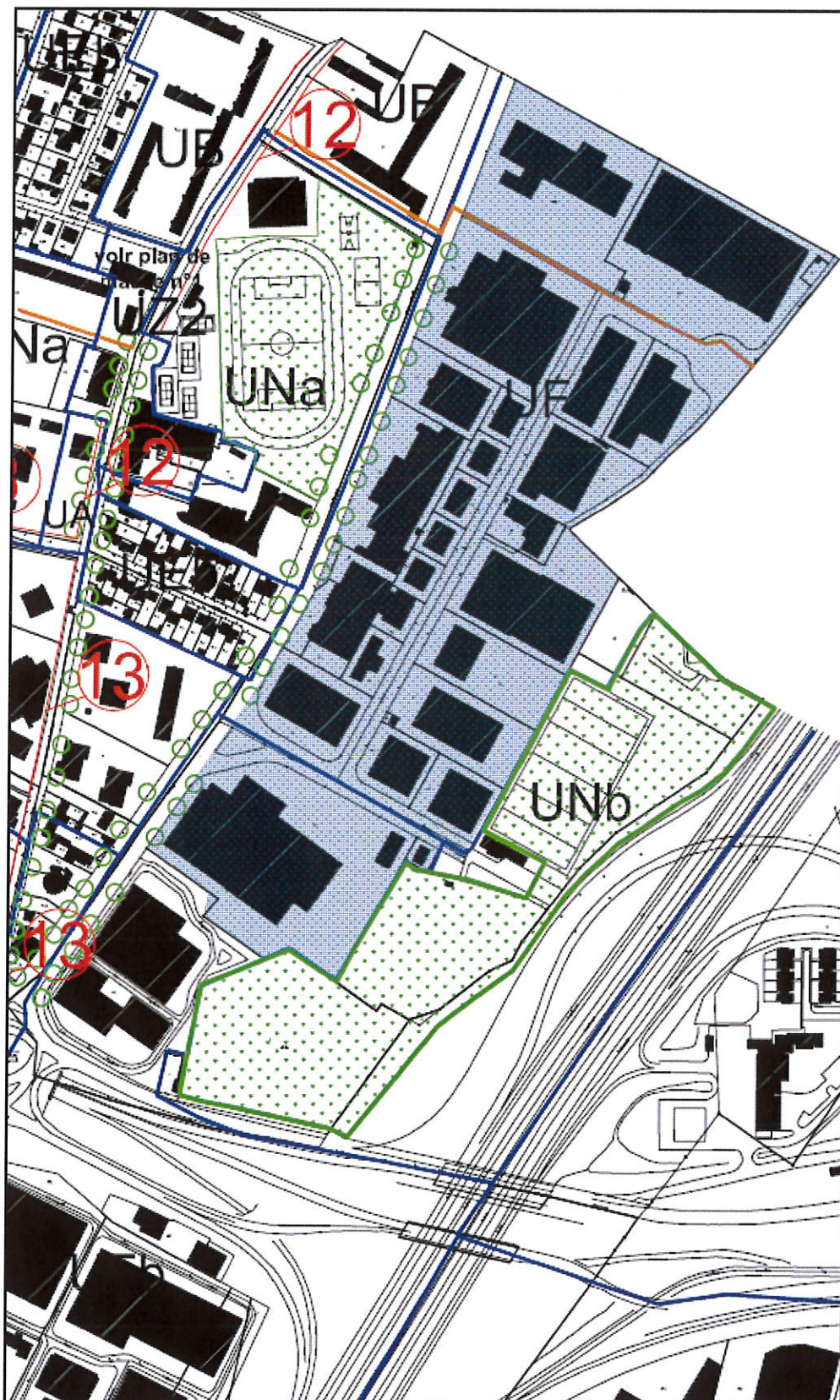


Le Maire,
Vice-président du Conseil général
du Val-de-Marne


Jean-Jacques BRIDEY

Reçu à la Préfecture
du Val-de-Marne
Le 26 NOV 2011

**ELEMENTS DE MOTIVATION POUR L'INSTAURATION D'UN
PERIMETRE D'ETUDES SUR LA ZONE D'ACTIVITE CERISAIE NORD**



LES OBJECTIFS GENERAUX DE L'INSTAURATION DE PERIMETRES D'ETUDES

La fixation de périmètres d'études montre la volonté de la commune de réfléchir sur les enjeux urbains, sociaux, environnementaux et économiques du territoire, là où des marges de progrès ont pu être identifiées.

L'objectif de la fixation de périmètres d'études est de permettre de quitter la sphère de l'urbanisme réglementaire et opérationnel pour s'attacher à **la planification et à la stratégie urbaine**.

Dans cet objectif, la réglementation et les projets opérationnels ne définissent pas la politique urbaine. **Ils sont au service du projet urbain.**

LE CONTEXTE LOCAL

La zone d'activité de la cerisaie nord, créée en 1972, est aujourd'hui essentiellement occupée par des activités de commerce de gros, d'entrepôt, d'administration d'entreprises et d'activité de transformation. Elle représente une superficie de 17 hectares. Cependant, sa partie sud est rattachée au périmètre d'études « entrée de ville est ».

C'est une zone qui est **bien desservie par les voies routières** avec un accès sud sur l'avenue de Stalingrad et une entrée nord du côté de Chevilly Larue. En matière de transports en commun, elle souffre cependant d'une **forte concurrence**, notamment à l'échelle de la communauté d'agglomération, de la part de zones d'activités équipées d'une station de métro ou d'une gare Transilien.

A proximité immédiate du stade de La Paix et du stade de rugby, la zone jouxte un tissu urbain mixte à dominante résidentielle à l'est et des équipements publics au sud est (cimetière, déchetterie,...)

La zone s'articule autour de sa rue principale (rue de Chevilly) qui est insuffisamment aménagée en termes d'espaces publics et de stationnement.

L'architecture est vieillissante, hétérogène et non entretenue.

La vie urbaine de la ZAE de la Cerisaie Nord est ponctuée par les arrivées et départs des employés des entreprises. Peu d'éléments, à part les équipements publics, sont attractifs pour d'autres personnes que les usagers du site.

Par ailleurs, on ne remarque pas de flux traversants. Cette zone reste **peu urbaine** avec des aménagements peu adaptés aux piétons. Ceci, allié à la vitesse des véhicules à l'intérieur de la zone, rend cette ZAE peu accueillante pour une vie urbaine.



(Etude réalisée pour la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre)

Ce secteur connaît, aujourd'hui, une **pression foncière de la part d'activités connaissant une rentabilité de l'espace occupé plus forte, telles que le commerce de détail**. Ces nouvelles activités **concurrent les PME-PMI qui nécessitent des petites surfaces de moins de 1 000 m²** et pour lesquelles l'offre est trop faible en zone dense d'Ile-de-France. Sans intervention publique, la réalisation de ce type de locaux semble impossible en petite couronne francilienne. Ces implantations nécessiteraient le développement du niveau d'équipement de la zone d'activité, sous la forme, notamment, d'équipements communs.

La zone de la Cerisaie Nord pourrait y **accueillir des éco-activités** qui connaissent un fort potentiel de développement et qui s'inscriraient dans les objectifs de la Vallée Scientifique de la Bièvre en matière de recherche et développement. Ceci permettrait également de **favoriser l'atteinte des objectifs de la convention d'équilibre habitat / activité** en favorisant l'implantation d'établissements fortement

générateurs d'emplois pour des surfaces réduites. La monofonctionnalité relative du site serait alors un atout car elle permettrait de limiter l'exposition de la population aux nuisances.

La requalification du site permettrait également d'envisager la **réduction des surfaces imperméabilisées**, la réduction des surfaces de stationnement aériennes et l'augmentation des espaces verts qui seraient alors un **gage d'attractivité pour les entreprises de recherche et développement ou artisanales qui profiteraient d'une vitrine valorisante**. En effet, la zone de la cerisaie Nord est à ce jour très peu végétalisée (absence totale d'espaces verts publics).



Ces réductions de surfaces imperméabilisées permettraient également de **participer à la lutte contre les inondations par ruissellement urbain**, le point haut de la commune se situant au sud de la zone d'activités de la cerisaie nord.

La fixation de périmètres d'étude permettrait également d'**améliorer la liaison entre le tissu urbain mixte et la zone d'activités, par un front urbain plus bâti et/ou un espace de respiration végétalisé et qualitatif peu présent dans cette partie de la commune.**

Enfin, des réflexions devront être engagées afin **d'ouvrir la zone d'activité sur le reste de la commune en facilitant, notamment, l'accès aux transports en commun.**

LES MOTIVATIONS ISSUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LES ENJEUX DU PADD

Fresnes présente un potentiel non négligeable en termes d'activités économiques sur son territoire, mais certains parcs aménagés dans les années 1970 et 1980 sont aujourd'hui vieillissants (voirie dégradée, vacance durable de certains bâtiments,...).

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

- Requalification des zones d'activités

Les activités économiques sont regroupées autour de l'autoroute A6. Cependant la concurrence s'accroît. Un besoin s'affirme : apporter une attention particulière à la restructuration des zones d'activités qui devront s'orienter vers un environnement plus qualitatif, à l'instar de ce qui a été réalisé dans le parc commercial de la Cerisaie.

LES ENJEUX DE LA FIXATION D'UN PERIMETRE D'ETUDES SUR LA ZONE D'ACTIVITE DE LA CERISAIE NORD

La fixation de périmètres d'études pour la zone d'activité de la Cerisaie nord sera l'occasion de s'interroger sur les points suivants :

Comment assurer un développement équilibré et concerté du secteur malgré la pression foncière ?

Comment recoudre cette zone d'activité au reste du tissu urbain ?

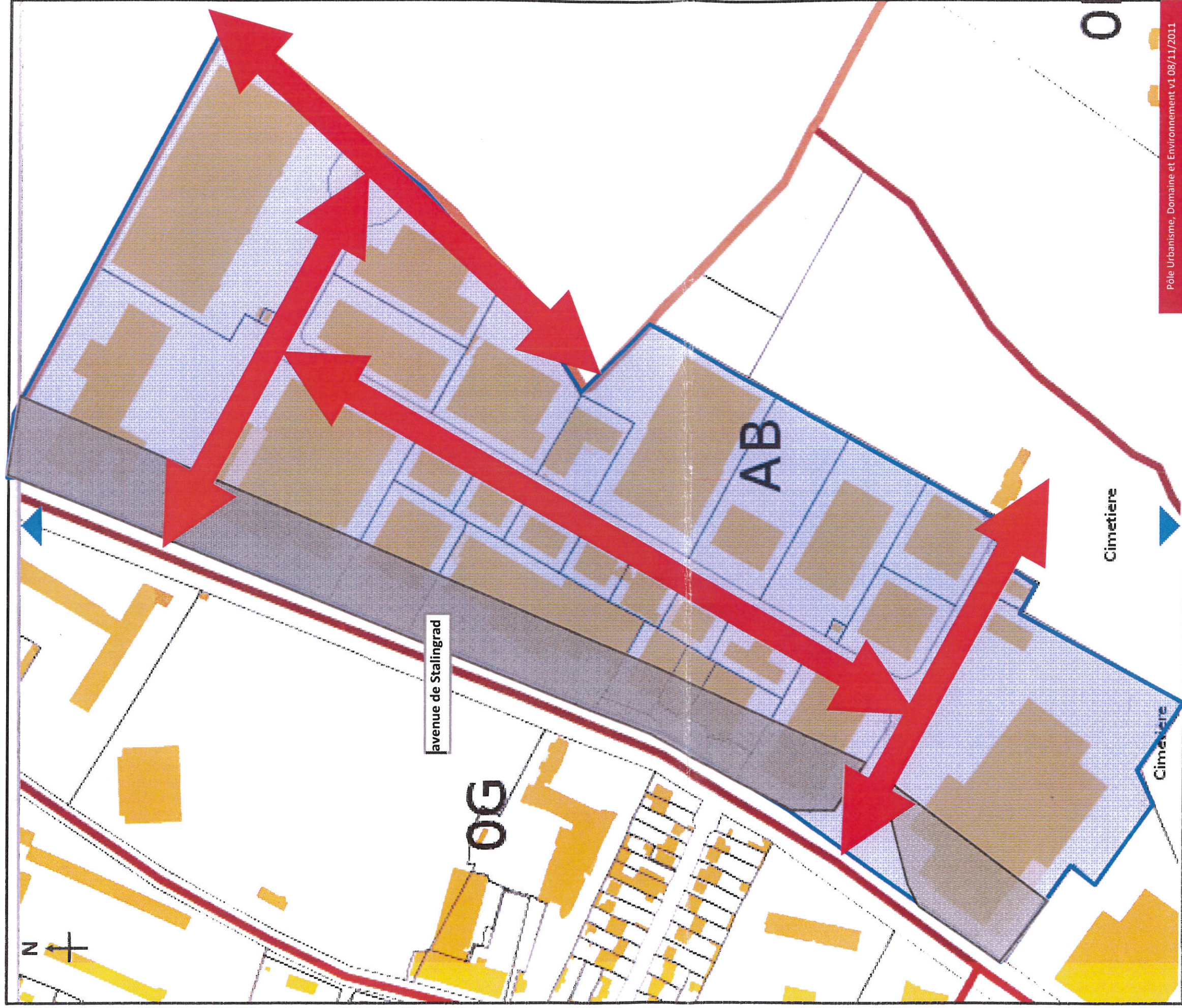
Comment permettre l'accueil des PME-PMI et y favoriser le développement des éco-activités et de l'économie résidentielle ?

Comment améliorer qualitativement le secteur pour en accroître l'attractivité auprès des entreprises ?

Comment profiter de la dynamique de la Vallée Scientifique de la Bièvre pour y favoriser l'implantation d'une activité Recherche et Développement, grâce à un foncier mutable ?

Comment participer à la lutte contre les inondations par ruissellement urbain ?

PERIMETRE D'ETUDES CERISAIE NORD : DOCUMENT DE SYNTHESE



Pôle Urbanisme, Domaine et Environnement v1 08/11/2011

Périmètre d'études Cerisaie Nord (toute parcelle incluse est considérée comme incluse dans sa totalité)

Façade de la Cerisaie Nord devant être requalifiée

Transparences ou liaisons à créer ou à renforcer (pouvant s'accompagner d'aménagements de voirie)

Vu et autorisé par délibération

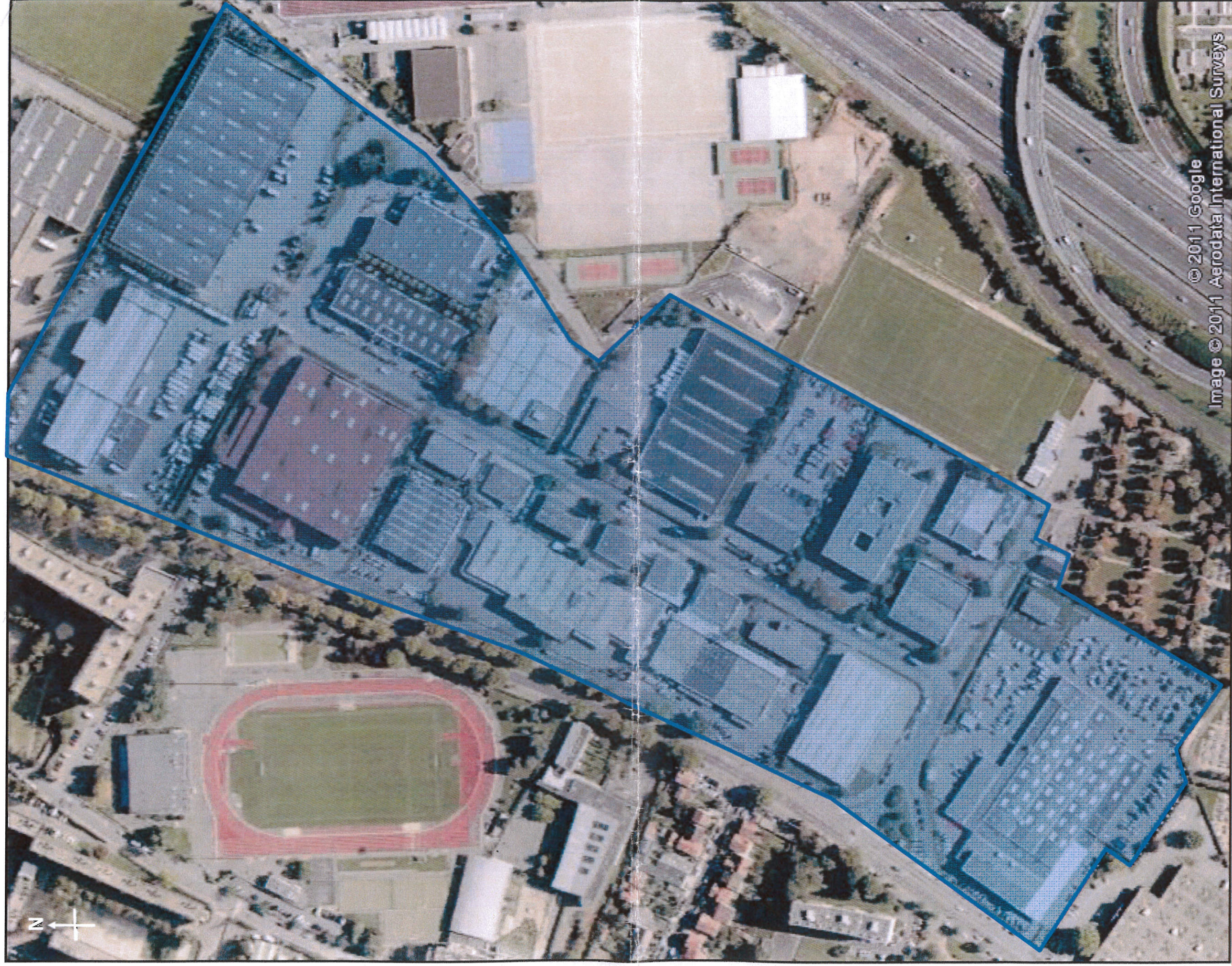
du Conseil municipal

2011-12

17 NOV 2011

Reçu de la Préfecture
du Lot-et-Garonne
Le 21 NOV. 2011

PERIMETRE D'ETUDES CERISAIE NORD



Vu et annexé à la délibération
du Conseil municipal
N° 2011-22 du 14-7-NOV. 2011

Reçu à la Préfecture
du Val-de-Marne
Le 21 NOV. 2011