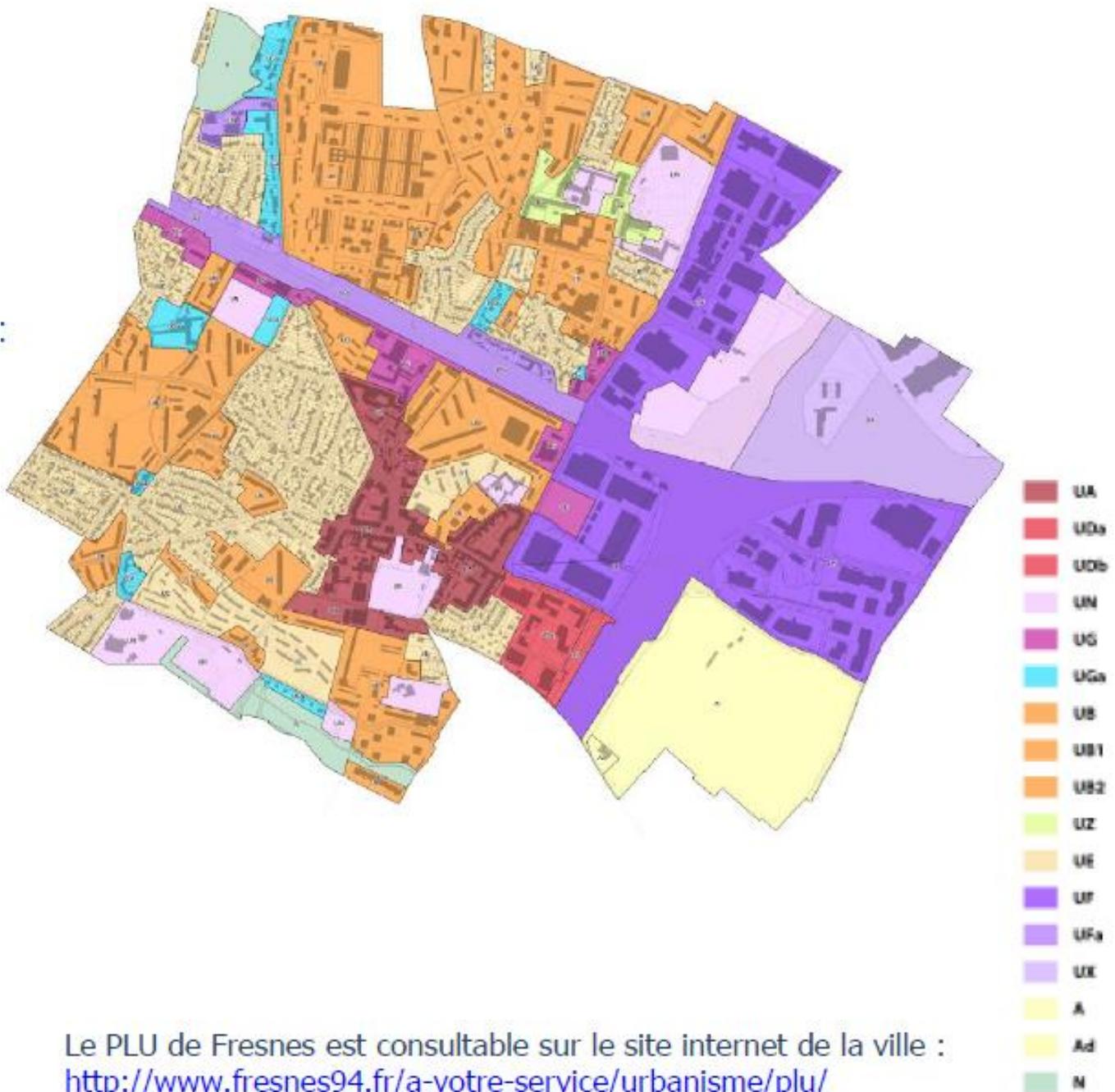


RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRESNES (94260)



Enquête publique du mercredi 1^{er} septembre 2021 au vendredi 1^{er} octobre 2021

JEAN PIERRE CHAULET
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

NOVEMBRE 2021



1. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	7
1.1.1. <i>L'objet du présent dossier.....</i>	7
1.1.2. <i>Nature et caractéristiques du projet.....</i>	7
1.1.3. <i>Cadre juridique.....</i>	8
1.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8
1.3. MODALITES DE L'ENQUETE	9
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	11
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE	12
2.1.1. <i>Les affichages légaux.....</i>	12
2.1.2. <i>Les parutions dans les journaux.....</i>	12
2.1.3. <i>Les autres moyens de publicité.....</i>	12
2.2. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	12
2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE	13
2.4. RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	13
2.4.1. <i>Présentation générale.....</i>	13
2.4.2. <i>Visite des lieux.....</i>	14
2.5. PERMANENCES.....	14
2.5.1. <i>Organisation et tenue des permanences.....</i>	14
2.5.1.1. <i>Organisation des permanences.....</i>	14
2.5.1.2. <i>Tenue des permanences.....</i>	14
2.6. REUNION PUBLIQUE	14
2.7. ENTRETIEN AVEC MADAME LA MAIRE DE FRESNES LE 4 SEPTEMBRE 2021	14
2.8. RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS	14
2.8.1. <i>Le registre papier.....</i>	15
2.8.2. <i>Le registre électronique.....</i>	15
2.8.3. <i>Procès-verbal de synthèse.....</i>	15
2.8.4. <i>Mémoire en réponse.....</i>	15
3. EVALUATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	16
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS	17
3.1.1. <i>Tableau récapitulatif des observations et courriers recueillis sur le registre papier mis en place dans la commune de Fresnes.....</i>	18
3.1.2. <i>Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête.....</i>	18
3.1.3. <i>Résultats du dépouillement de l'ensemble des observations.....</i>	18
3.1.4. <i>Examen détaillé des observations écrites recueillies au cours de l'enquête</i>	19
3.2. LES THEMES ELABORES CONCERNANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRESNES (94260)	20
3.2.1. THEME 1 : LA DENSIFICATION EN GENERAL.....	22
3.2.1.1. <i>Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème.....</i>	22

3.2.1.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	24
3.2.1.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	25
3.2.1.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	25
3.2.2.	THEME 2 : BASSIN DE BERNY ET L'ASSAINISSEMENT	26
3.2.2.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	26
3.2.2.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	27
3.2.2.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	27
3.2.2.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	28
3.2.3.	THEME 3 : LES GROUX	29
	<i>Analyse et synthèse de observations écrites et orales relatives à ce thème</i>	29
3.2.3.2.	<i>Questions complémentaires du commissaire enquêteur</i>	30
3.2.3.3.	<i>Avis et commentaires de l'Etablissement public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre</i>	31
3.2.3.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	31
3.2.4.	THEME 4 : LES CIRCULATIONS DOUCES	32
3.2.4.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème	32
3.2.4.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	32
3.2.4.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	33
3.2.4.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	33
3.2.5.	THEME 5 : LA CIRCULATION EN GENERAL	34
3.2.5.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	34
3.2.5.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	35
3.2.5.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	35
3.2.5.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	35
3.2.6.	THEME 6 RELATIF AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	37
3.2.6.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	37
3.2.6.2.	Question complémentaire du commissaire enquêteur	37
3.2.6.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre	37
3.2.6.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	38
3.2.6.5.	Appréciations du commissaire enquêteur	38
3.2.7.	THEME 7 RELATIF AUX TRANSPORTS	39
3.2.7.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	39
3.2.7.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	39
3.2.7.3.	<i>Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre</i>	39
3.2.7.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	39
3.2.8.	THEME 8 RELATIF AU CADRE DE VIE ET AUX ESPACES VERTS	41
3.2.8.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	41
3.2.8.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	42
3.2.8.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre	42
3.2.8.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	43
3.2.9.	THEME 9 RELATIF A LA FRACTURE NORD SUD	44
3.2.9.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	44
3.2.9.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	45
3.2.9.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre	45
3.2.9.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	45
3.2.10.	THEME 10 RELATIF A LA ZAC DE LA CERISAIE	46
3.2.10.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	46
3.2.10.2.	Question complémentaire du commissaire enquêteur	46
3.2.10.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre	46
3.2.10.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	46
4.	AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRESNES (94260)	47
4.1.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	48
4.2.	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	48
4.2.1.	<i>Cadre juridique</i>	48
4.2.2.	<i>Le maître d'ouvrage</i>	49
4.2.3.	<i>Avis du commissaire enquêteur</i>	49

4.2.3.1.	Sur les objectifs visés par la modification de ce PLU	49
4.2.3.1.1.	<i>S'agissant de la densification en général</i>	49
4.2.3.1.2.	<i>S'agissant du cadre de vie et des espaces verts</i>	49
4.2.3.1.3.	<i>S'agissant de la protection du patrimoine</i>	49
4.2.3.1.4.	<i>S'agissant de la diversification et du renforcement des normes de stationnement</i>	50
4.2.3.1.6.	<i>S'agissant de l'adaptation des documents du PLU</i>	50
4.2.3.2.	Sur les autres thèmes abordés au cours de cette enquête.....	50
4.2.3.2.1.	<i>S'agissant du thème concernant la résidence des Groux</i>	50
4.2.3.2.2.	<i>S'agissant du thème concernant la circulation en général et les circulations douces</i>	51
4.2.3.2.3.	<i>S'agissant du thème concernant les transports</i>	51
4.2.3.2.4.	<i>S'agissant du thème concernant la fracture nord-sud et les équipements publics</i>	51
4.2.3.3.	Sur le déroulement de l'enquête publique elle-même	51
4.2.4.	Conclusions du commissaire enquêteur.	52





Liste des pièces jointes

- Pièce 1** : Décision N°E21000044/77 du 7 mai 2021, le président du tribunal administratif de Melun a désigné monsieur Jean, Pierre CHAULET, général de gendarmerie en retraite en qualité de commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Fresnes ;
- Pièce 2** : Arrêté n°A2021-594 du 23 juin 2021 du président de l'établissement public territorial (EPT) de Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville de Fresnes ;
- Pièce 3** : Exemplaire de l'affiche apposée en mairie de Fresnes annonçant l'enquête sur la modification N°1 du PLU de Fresnes ;
- Pièce 4** : Photo prise par le commissaire enquêteur le 18 août 2021, 13 jours avant le début de l'enquête ;
- Pièce 5** : Copies des 4 parutions effectuées dans les journaux Le Parisien (édition du 94), et Le journal Spécial des Sociétés annonçant l'enquête publique
- Pièce 6** : Capture d'écran du site internet de la mairie de Fresnes annonçant la tenue de l'enquête de modification N°1 du PLU de Fresnes, précisant les dates de permanences du commissaire enquêteur et mentionnant les liens permettant de consulter le dossier par voie électronique ;
- Pièce 7** : Dossier d'enquête publique et ses annexes du projet de modification N°1 du PLU de Fresnes ;
- Pièce 8** : Registre d'enquête publique déposé en mairie de Fresnes côté et paraphé par le commissaire enquêteur recueilli à l'issue de l'enquête ;
- Pièce 9** : Procès-verbal de synthèse remis le 11 octobre 2021 à la représentante du président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvres ;
- Pièce 10** : Mémoire en réponse remis le 28 octobre 2021 par la représentante de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.





**ORGANISATION DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

1.1. Objet de l'enquête

1.1.1. L'objet du présent dossier

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

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

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

Les enjeux suivants ont été identifiés :

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

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

1.1.2. Nature et caractéristiques du projet

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

MAITRISER LA DENSITE

Zones concernées : UA, UB, UG, UGa Constat : Le règlement actuel permet le développement de programmes immobiliers très denses. La hauteur et l'implantation des constructions ne sont souvent pas adaptées au tissu urbain existant. Par ailleurs, les coefficients d'emprise au sol élevés participent à l'imperméabilisation des sols et empêchent le développement de cœurs d'îlots cohérents. Cette maîtrise sera obtenue par :

- La baisse des hauteurs ;
- La réduction de l'emprise au sol ;
- L'augmentation des superficies d'espaces verts ;
- La modification des règles d'implantation à l'alignement ;

- L'introduction d'une règle de prospect à l'alignement ;
- La modification des règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.

RENFORCER LES ESPACES VERTS EN ZONE PAVILLONNAIRE

Par :

- La réduction de l'emprise au sol ;
- L'augmentation des espaces verts.

DIVERSIFIER ET RENFORCER LES NORMES DE STATIONNEMENT

En :

- Intégrant des dimensions minimales pour les places, les dégagements et les accès ;
- Améliorant les conditions d'accessibilité des locaux vélos ;
- Sécurisant les accès.

DEVELOPPER L'ACTIVITE ET LES COMMERCES

En encourageant le développement d'activité productive

PROTEGER LE PATRIMOINE

En édictant des prescriptions permettant la préservation de l'aspect général de certains ensembles et maisons et la nécessité que les extensions ou surélévations envisagées s'inscrivent dans leur continuité architecturale.

ADAPTER DES DOCUMENTS DU PLU

En

- Adaptant l'OAP de la Tuilerie ;
- En adaptant l'OAP du Moulin de Berny ;
- En facilitant l'application de certaines règles et en revoyant leur rédaction

1.1.3. Cadre juridique

La ville de Fresnes faisant partie de l'EPT (établissement public territorial) de Grand-Orly Seine Bièvre et lui ayant transféré sa compétence en matière d'urbanisme, la présente enquête est organisée par le président de cet EPT.

Comme mentionné ci-avant, la procédure de modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (P. A. D.D), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, elle est donc conduite sous forme d'une modification de droit commun relevant des articles L.153-36 à 48 du code de l'urbanisme et non sous forme d'une révision.

1.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E2100044/77 du 7 mai 2021, le président du tribunal administratif de Melun a désigné monsieur Jean, Pierre CHAULET, général de gendarmerie en retraite en qualité de commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Fresnes (Copie décision en **pièce 1 jointe**).

1.3. Modalités de l'enquête

Le président de l'établissement public territorial (EPT) de Grand-Orly Seine Bièvre a publié le 23 juin 2021 un arrêté n°A2021-594 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville de Fresnes (Cf. exemplaire de l'arrêté en **pièce 2 jointe**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que cette enquête durera 31 jours du mercredi 1^{er} septembre 2021 au vendredi 1^{er} octobre 2021 inclus,
- Que le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fresnes (94260) sise 1 place Pierre et Marie Curie ;
- Que le public sera informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis, publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val de Marne ;
- Que cet avis sera publié dans les mêmes conditions de délai et de durée par voie d'affichages au siège de l'EPT et à la mairie de Fresnes ainsi que sur les panneaux administratifs de la commune de Fresnes ;
- Qu'un exemplaire des pièces du dossier en version papier soumis à enquête sera déposé et mis à la disposition du public dans la mairie de Fresnes aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;
- Que le dossier d'enquête sera également mis à disposition du public, sous format numérique, à l'adresse internet de la ville de Fresnes : <http://www.fresnes94.fr/a-votre-service/urbanisme/plu/> et à l'adresse internet de l'EPT : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/>
- Que le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête en format papier, côté et paraphé par le commissaire enquêteur ouvert en mairie de Fresnes aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Que le public pourra également consigner ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet suivant : <http://modification-de-plu-de-fresnes.enquetepublique.net> et à l'adresse électronique suivante : modification-de-plu-de-fresnes@enquetepublique.net
- Que les remarques et observations pourront aussi être formulées par courrier pendant la durée de l'enquête et adressées au siège de l'enquête publique, à la mairie de Fresnes où elles seront annexées au registre d'enquête publique ;
- Que le commissaire enquêteur se tiendra lui-même à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales à la mairie de Fresnes aux dates et horaires précisés ci-après :

Date	Jour	Lieu	Horaires
04/09/2021	Samedi	Mairie de Fresnes	De 09h00 à 12h00
15/09/2021	Mardi	1, place Pierre et Marie Curie	De 16h30 à 19h30
01/10/2021	Vendredi	94260 FRESNES	De 14h30 à 17h30

- Que l'accomplissement de ces formalités de publicité devra être justifié par un certificat d'affichage établi par le président de l'EPT et annexé au dossier.





**DEROULEMENT DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

2.1. Publicité de l'enquête

2.1.1. Les affichages légaux

Les affichages légaux (Cf. un exemplaire de l'affiche en **pièce 3 jointe**) ont été effectués par les soins de la mairie de Fresnes au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

J'ai pu moi-même lors de la visite de reconnaissance des lieux le 18 août 2021 soit 14 jours avant le début de l'enquête constater la réalité de cet affichage et ai photographié l'affiche en place à la mairie de Fresnes (Cf. photo prises par mes soins le 18 août 2021 en **pièce 4 jointe**)

J'ai également pu constater à l'occasion de mes permanences que cette affiche était toujours présente en mairie.

2.1.2. Les parutions dans les journaux

Les parutions ont eu lieu dans :

Le Parisien (édition du 94) le vendredi 6 août 2021

Le Journal Spécial des Sociétés (N°58) le samedi 7 août 2021

Soit 25 et 24 jours avant le début de l'enquête fixée au 1^{er} septembre 2021

Elles ont été renouvelées dans :

Le Parisien (édition du 94) le jeudi 2 septembre 2021

Le Journal Spécial des Sociétés (N°62) le samedi 4 septembre 2021

Soit le 2^{ème} et le 4^{ème} jour de l'enquête.

Une copie de ces parutions figure en **pièce 5 jointe**

2.1.3. Les autres moyens de publicité

Sur son site internet, la mairie de Fresnes annonçait la tenue de cette enquête de modification de son PLU, précisant les dates de permanences du commissaire enquêteur et mentionnant les liens permettant de consulter le dossier par voie électronique et/ou de déposer des observations par cette même voie (Capture d'écran du site internet de la mairie de Fresnes en **pièce 6 jointe**).

2.2. Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, ont été disposés dans la mairie de FRESNES aux heures d'ouverture de la mairie les documents suivants :

- Un exemplaire de l'arrêté préfectoral n°A2021-594 en date du 23 juin 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fresnes ;
- Un registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- Un dossier d'enquête publique et ses annexes (**pièce 7 jointe**) représentant environ 445 pages A4 et comprenant :

Dossier : de 430 pages décomposées comme suit :

- Arrêté ouverture Enquête publique Modification PLU Fresnes (3 pages)

- Rapport de présentation modif PLU (25 pages)
- Annexe 1 - détail des modifications (36 pages)
- Annexe 2 (2 pages)
- Annexe 3 Cartographie secteur TA majorée (1 page)
- Annexe 3 (3 pages)
- RP_PLU Fresnes_modif 1 (117 pages)
- RP_PLU Fresnes_modif1 (102 pages)
- PLU Fresnes_OAP_modif1 (10 pages)
- PLU Fresnes_Règlement_modif1 (126 pages)
- PLU Fresnes_Zonage_A0_general modif (1 page)
- Décision MRAE PLU Fresnes signée (4 pages)

Avis des PPA : de 15 pages décomposées comme suit :

- Avis PPA Modif PLU – ABF (2 pages)
- Avis PPA Modif_PLU- IDFM (1 page)
- Avis PPA Modif_PLU- IDFM Annexe (1) (7 pages)
- Avis PPA Modif PLU – Wissous (2 pages)
- Avis PPA Modif PLU – CCI (1 page)
- Avis PPA Modif PLU – Etat (2 pages)

Les documents mis à l'enquête m'ayant paru suffisants, je n'ai pas jugé utile de demander des pièces complémentaires à joindre au dossier d'enquête publique.

2.3. Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de cette enquête, il semble que la procédure, notamment s'agissant de la publicité de cette enquête ait été bien respectée.

Par ailleurs, l'ensemble du dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

2.4. Rencontre avec le maître d'ouvrage

2.4.1. Présentation générale

Une réunion de présentation du projet, objet de l'enquête publique, s'est tenue le 18 août 2021 à la mairie de Fresnes de 09h30 à 10h30

Ont assisté à cette réunion de présentation :

M. Jean-Pierre CHAULET : commissaire enquêteur ;

Mme Jézabel ROY : Responsable du service urbanisme de la ville de Fresnes

Cette réunion avait pour objectif de présenter les critères pris en compte pour cette modification du PLU de Fresnes.

Au cours de cette réunion, ont notamment été évoqués :

- La baisse de densité, objet principal de la modification envisagée ;
- Les dispositions prises pour cependant respecter le nombre de logements fixés par les documents d'urbanisme du niveau supérieur et rappelés dans l'avis du préfet joint au dossier d'enquête ;
- Les autres modifications envisagées.

2.4.2. Visite des lieux

J'ai ensuite effectué une rapide visite des lieux de 10h30 à 11h00 à partir de la mairie et ce jusqu'à l'A86, pour mieux me rendre compte sur le terrain de l'impact des modifications envisagées sur certains quartiers de Fresnes.

2.5. Permanences

2.5.1. Organisation et tenue des permanences

2.5.1.1. Organisation des permanences

Afin de permettre au public de pouvoir pleinement s'exprimer et rencontrer le commissaire enquêteur, 3 permanences avaient été envisagées en mairie de Fresnes.

2.5.1.2. Tenue des permanences

Les permanences ont été tenues conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral organisant l'enquête.

Elles se sont tenues dans un climat serein mais avec une faible présence du public lors de ces permanences

Date	Jour	Lieu	Horaires	Evénement
04/09/2021	Samedi	Mairie de Fresnes	De 09h00 à 12h00	Faible fréquentation
15/09/2021	Mercredi	1 place P et M CURIE	De 16h30 à 19h30	Faible fréquentation
01/10/2021	Vendredi	94260 FRESNES	De 14h30 à 17h30	Fréquentation plus soutenue

A noter que lors de la 1^{ère} permanence, madame la maire de Fresnes était présente avec son adjointe chargée de l'urbanisme de la commune et a échangé avec le commissaire enquêteur.

2.6. Réunion publique

Avant même que ne débute l'enquête, le principe de l'organisation d'une réunion publique n'avait pas été retenu, la période de déconfinement ne s'y prêtant guère. Je n'ai pas eu à revenir sur cette décision aucune demande en ce sens n'ayant été formulée au cours de l'enquête.

2.7. Entretien avec madame la maire de Fresnes le 4 septembre 2021

Lors de ma première permanence, le samedi 4 septembre 2021, madame CHAVANON la maire de Fresnes s'est présentée à ma permanence.

A cette occasion j'ai pu succinctement échanger avec elle sur les modifications envisagées sans entrer dans le détail de celles-ci, car étant l'objet même de l'enquête lui précisant que les observations reçues seraient insérées dans le procès-verbal de synthèse qui lui sera remis à la fin de l'enquête.

2.8. Recueil du registre et des documents

L'enquête s'est terminée comme prévu le vendredi 1^{er} octobre 2021.

Ma dernière permanence ayant coïncidé avec la fermeture au public de la mairie de Fresnes, j'ai ramené avec moi le dossier d'enquête déposé en mairie ainsi que le

registre papier.

2.8.1. Le registre papier

Conformément à l'article 8 de l'arrêté préfectoral d'organisation de l'enquête, j'ai procédé le 2 octobre 2021 à la clôture du registre papier recueilli en mairie de Fresnes à l'issue de l'enquête.

Il est joint au présent rapport où il figure en tant que **pièce jointe 8**.

Pour l'ensemble de cette enquête le registre recueilli contenait **27** observations.

2.8.2. Le registre électronique

Le registre électronique s'est clos automatiquement le 1^{er} octobre à 17h30. 27 observations y ont été déposées au cours de l'enquête.

2.8.3. Procès-verbal de synthèse

Conformément également à l'article 8 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, et compte tenu de la période de déconfinement, j'ai rencontré le 11 octobre 2021, soit 9 jours après la fin de l'enquête, madame JEZABEL responsable du projet pour la ville de Fresnes pour lui commenter le procès-verbal de synthèse.

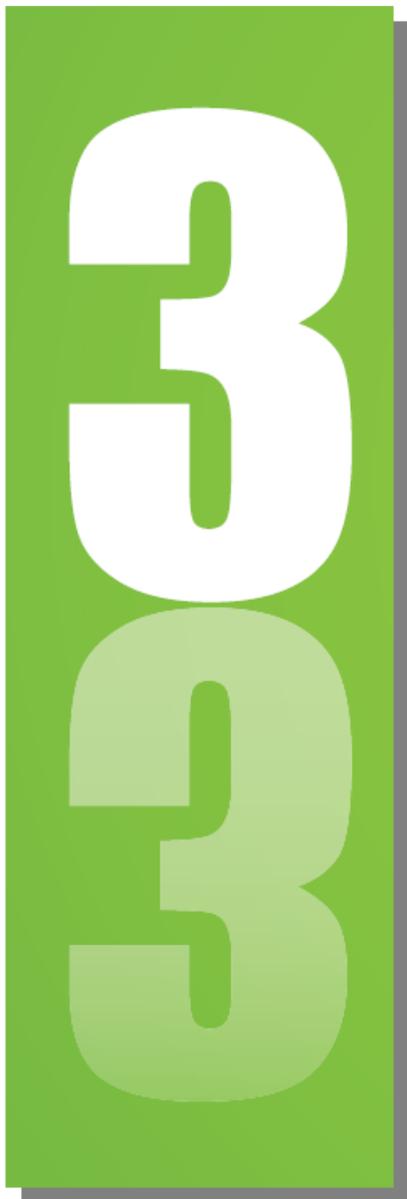
Ce procès-verbal de synthèse comprenait une lettre d'envoi ainsi que deux annexes, relatives respectivement à la synthèse des observations recueillies en cours d'enquête, d'une part, et aux 10 thèmes recoupant l'ensemble de ces observations ainsi que des questions complémentaires posées par mes soins, d'autre part.

Dans ce procès-verbal, je demandais également à la ville de Fresnes de me répondre dans les meilleurs délais possibles et si possible conformément à la réglementation dans les 15 jours par courriel en confirmant sa réponse par voie postale (Cf. **pièce 9 jointe**).

2.8.4. Mémoire en réponse

Le **28** octobre 2021, soit 17 jours après la réception du procès-verbal de synthèse, Mme JEZABEL au nom de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre m'a renvoyé, par courriel les réponses du maître d'ouvrage aux observations déposées en cours d'enquête et aux questions complémentaires posées. Elle a confirmé son mémoire en réponse par courrier (Cf. **pièce 10 jointe**).





**EVALUATION DU PROJET
SOU MIS A ENQUÊTE PUBLIQUE**

31

**LES OBSERVATIONS ET
COURRIERS RECUEILLIS**

Est récapitulé ci-après l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête publique relative la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fresnes.

3.1.1. Tableau récapitulatif des observations et courriers recueillis sur le registre papier mis en place dans la commune de Fresnes.

Commune	Numéro registre	Nombre observations
Fresnes	1	4
1 commune	/	/

3.1.2. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête

Au total ce sont **23** observations (avec parfois des fichiers joints) qui ont été recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête.

Compte tenu des nombreuses observations relevées au cours de cette enquête, j'ai identifié 10 thématiques regroupant les diverses observations que j'ai réparties sur une grille de dépouillement.

Des cases étaient également prévues pour noter le caractère favorable ou défavorable de l'observation, ou la non-affirmation précise sur ce point.

Certaines de ces observations ont été répétées approuvant, sans commentaires particuliers, des observations précédemment déposées par des intervenants

3.1.3. Résultats du dépouillement de l'ensemble des observations

Ce sont donc au total **27** observations qui ont été recueillies à l'occasion de cette enquête. A chaque fois qu'un des **10** thèmes listés dans la grille de dépouillement était abordé j'ai porté une croix **X** dans la colonne correspondant à ce thème. Le nombre de croix figurant dans chaque colonne de thème correspond au nombre de fois où ce thème a été abordé dans l'ensemble des observations recueillies dans les registres papier, dans les courriers et sur le registre dématérialisé.

←--Observations courriers ou mails	THEMES →										AVIS			Commentaires	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME		
Densification en général															Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
Bassin de Berry et assainissement															
Les Groux															
Les circulations douces															
La circulation en général (vitesse, pollution, stationnement)															
Les équipements publics															
Les transports															
Le cadre de vie- Les espaces verts															
La fracture Nord-Sud															
La ZAC Cerisaie															
27	14	7	7	6	9	7	3	19	4	4	2	0	2	5	
															Total des occurrences par thème

Il est aisé de constater que les deux thèmes qui ont été le plus souvent évoqués sont le **thème 8** portant sur « *Le cadre de vie et les espaces verts* » (19 fois), et le **thème 1** portant sur « *La densification en général* » (14 fois), les deux thèmes étant directement liés.

Il convient également de noter que ces chiffres ne sont que des ordres de grandeur et ne doivent pas être pris comme traduisant très précisément toutes les observations.

Enfin, la très grande majorité des personnes ayant déposé une observation ne se sont pas prononcés explicitement pour ou contre le projet de modification mis à l'enquête.

3.1.4. Examen détaillé des observations écrites recueillies au cours de l'enquête

Comme indiqué précédemment le dépouillement des observations et courriers a abouti à l'élaboration de **10** thèmes (traités au paragraphe **3.2** suivant).

L'ensemble des observations écrites ou déposées sur le registre dématérialisé résumées dans **l'annexe** jointe a été transmis à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvres avec les 10 thèmes que j'ai élaborés pour recueillir ses avis et commentaires (Cf. Procès-verbal de synthèse cité au paragraphe **2.8.3** ci-dessus et faisant l'objet de la **pièce 8 jointe**).

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvres a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse mentionné au paragraphe **2.8.4** ci-dessus et faisant l'objet de la **pièce 9 jointe**.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous chacun des thèmes traités dans le paragraphe **3.2** suivant et comportent à la suite mes propres appréciations.



32

**LES THEMES ELABORES
CONCERNANT LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
FRESNES (94260)**

Elaboration des thèmes à partir des observations et des courriers

Les observations et courriers recueillis dans les registres et le registre électronique (cf. paragraphe 3.1 ci-dessus), ont été dépouillés par tableaux en fonction des occurrences constatées (cf. **annexe** jointe séparément à ce rapport).

A partir de ce travail d'analyse et de dépouillement et compte tenu des résultats d'occurrences constatées, j'ai élaboré **10** thèmes qui recouvrent la plupart des préoccupations exprimées par le public et mes propres questionnements.

Ces thèmes ont tous été élaborés selon le même plan, à savoir :

- ▶ Analyse et synthèse des observations et des courriers recueillis sur le thème au cours de l'enquête,
- ▶ Eventuellement, questions complémentaires du commissaire enquêteur,
- ▶ Avis et commentaires de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvres,
- ▶ Appréciations du commissaire enquêteur.

Rappel : Les **10** thèmes retenus sont les suivants :

N°	Libellé du thème
1	La densification en général
2	Le bassin de Berny et l'assainissement
3	Les Groux
4	Les circulations douces
5	La circulation en général (vitesse, pollution, stationnement)
6	Les équipements publics
7	Les transports
8	Le cadre de vie, les espaces verts
9	La fracture Nord-Sud
10	La ZAC Cerisaie

Comme indiqué au paragraphe 2.8.3 ci-dessus, une fois élaborés, ces thèmes ont été envoyés à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvres pour recueillir son avis et ses commentaires.

Cette dernière a fait part de son avis et de ses commentaires dans un mémoire en réponse qui m'a été remis le **28** octobre 2021 et qui est intégralement transposé dans les paragraphes suivants (3.2.1 à 3.2.10.)



3.2.1. THEME 1 : LA DENSIFICATION EN GENERAL

Ce thème relatif à une baisse de la densification qui était l'un des principaux objets de la modification de ce PLU a été abordé de nombreuses fois.

Bien que majoritairement approuvé, les moyens mis en œuvre pour baisser la densification ont parfois été jugés insuffisants ainsi que la baisse de la densification elle-même estimée souvent insuffisante.

3.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème

Mail 4 de M. AUFFRET de Fresnes sur le registre dématérialisé a écrit : « Avec un classement en zone UA qui autorise des immeubles de 15m de hauteur totale, la préservation de ce qui reste des maisons bordant la rue Maurice Ténine (et contrairement à la demande des habitants de préserver l'aspect village actuel), semble oubliée dans cette révision du PLU. Tout cela augure d'une densification encore plus insupportable qui est de plus en plus mal vécue par les habitants. Je suis très inquiet pour l'avenir de ce petit patrimoine villageois qui aurait dû lui aussi être protégé pour des raisons mémorielles et pour l'ambiance qu'il apporte (c'est bien du peu qu'il reste du passé de Fresnes dont il s'agit.) ».

Mail 10 de M. (ou Mme DREZET) sur le registre dématérialisé a écrit : *Habitant rue Brulard, je suis en en zone UB comme la résidence des Groux située de l'autre côté de ma rue.*

Je suis surpris de lire en page 13 du document "Justification des choix retenus" du PLU que les GROUX sont dans "Une parcelle offrant un potentiel de densification" et en page 44 qu'il n'est pas prévu en zone UB de réduire la hauteur maximum autorisée soit 18 m en façade et 21 en hauteur totale.

Cela est en contradiction avec la volonté de la mairie (Cf. article du Panorama 195 de juillet/aout sur le PLU) de réduire la densité des futures constructions en réduisant de 10% l'emprise au sol et de diminuer la hauteur maximale des nouvelles constructions de 18 à 15 m.

Cette densification, si elle avait lieu (comme prévu dans le projet initial de Valophis d'augmenter de 45 % le nombre d'appartements), amènerait des nuisances dans tout le quartier) ».

Mail 12 de M. (ou Mme) NABUCET sur le registre dématérialisé a écrit : « Nous nous opposons aux divisions de parcelles petites dans le quartier de la Madeleine.

Nous demandons que pour maintenir une proportion raisonnable des espaces verts, les droits à construire soient réduits en cas de division de parcelle en réduisant l'emprise du bâti à 20% de la surface du terrain, à l'instar des dispositions qu'Antony prend dans son futur PLU. Nous demandons que le droit à construire à partir d'une distance de 4 m par rapport au fond de parcelle soit revu et être de l'ordre de 8 m pour que la distance de vue entre deux voisins reste supportable. Nous appelons votre attention sur le fait que les constructions sur petites parcelles comme ce fut le cas rue Léon Bernard et bientôt rue Lina et aussi à l'angle de la rue Yvon et Louis suppriment la quasi-totalité des espaces verts et accroissent l'imperméabilisation des sols. ».

Mail 13 de M. MERCIER sur le registre dématérialisé a écrit : « Je viens de lire la proposition de modification du PLU de la ville de Fresnes disponible sur le site www.fresnes94.fr

Je tiens à formuler les remarques suivantes pour les zones pavillonnaires UE :

- le % d'emprise au sol de l'habitat proposé est bien trop important (40%) et devrait être réduit (ex 20% dans le futur PLU d'Antony)

En effet ce pourcentage va favoriser la division des parcelles en micro-parcelles (130m² ou moins) avec les maisons individuelles tout en hauteur (hauteur 10m autorisé) comme on commence à le voir apparaître avec les chantiers récents de construction.

Il va donc doubler la densité actuelle (basée sur un ratio beaucoup plus proche de 20% dans les faits). ».

Mail 14 de M. MARLATS sur le registre dématérialisé a écrit : « Le nouveau projet de PLU envisage de réduire les hauteurs d'immeubles et les emprises au sol des constructions comptent être diminuées, notamment. Mais on lit en page 13 du compte rendu des réunions publiques qui se sont tenues en 2020 que "Le secteur pavillonnaire permet des possibilités de construction significatives", sous-entendu pour compenser la diminution du logement collectif. En d'autres termes on ne recherche pas à réduire globalement la densification de la ville, pour la compenser on prend en otage les zones pavillonnaires qui deviennent la variable d'ajustement !...

La densification de la ville dans les zones pavillonnaires contribue à l'enlaidir et va à l'encontre des concepts nouveaux que développent les urbanistes qui luttent contre le réchauffement urbain.

Cette densification de la ville qui pointe les zones pavillonnaires pour la satisfaire ne peut pas se faire aveuglement en découpant des parcelles déjà petites...

En résumé, je demande que les droits à construire soient diminués en cas de division de parcelle en réduisant l'emprise du bâti à 20% de la surface du terrain, à l'instar des dispositions qu'Antony prend dans son futur PLU. Je demande que le droit à construire avec un recul de 4 m par rapport au fond de parcelle soit revu et soit passé à 8 m pour que la distance de vue entre deux voisins reste supportable ».

Mail 15 de l'association sauvegarde du quartier de la Madeleine sur le registre dématérialisé a écrit des demandes identiques au mail précédent.

Mail 17 de M. et Mme EBEL sur le registre dématérialisé ont écrit : « Nous avons cru comprendre que la Mairie de Fresnes avait suivi la tendance de la Région IdF qui est de dédensifier la ville allant ainsi à l'encontre de la position du Préfet, ce qui nous paraît très positif.

Cependant, nous observons deux phénomènes dans notre quartier qui semblent partagés par nos voisins : la tendance à la division des petites parcelles et la construction de maisons qui sont de plus en plus collées entre elles ».

Mail 18 de Mme BATAILLE sur le registre dématérialisé a écrit : « A la lecture des modifications apportées au PLU, je constate qu'il est prévu la reconstruction du groupe scolaire Blancs Bouleaux / Pasteur /Roux et non pas sa réhabilitation comme les élus de la commune l'annoncent depuis plusieurs mois.

Je constate également qu'il est prévu la création de logements, d'une crèche et d'une résidence pour personne âgées sur le périmètre actuellement occupé par l'école Emile Roux et les terrains de sport du groupe scolaire.

Je ne comprends absolument pas la nécessité de créer de nouveaux logements sur cette parcelle. La Ville ne s'est-elle pas déjà trop densifiée ces dernières années ?».

Mail 20 de M. DUTRIAUX sur le registre dématérialisé a écrit : « Le taux d'occupation des surfaces de la zone UE a été uniformisé à 40% sur les zones anciennes zones UEa et UEb. Ayant vu des projets ramenant ce taux à 35%, je suis rassuré quant au maintien à 40%

En effet, une diminution de ce taux dans les secteurs des rues Yvon/Kara/Louis/Léon Bernard aurait paradoxalement desservi l'objectif d'amélioration et de pérennisation

du pavillonnaire, en contraignant fortement les possibilités de rénovation et d'amélioration d'un bâti ancien (années 50/60) ne correspondant plus aux besoins et demandes actuelles (isolation, normes de surface des pièces et d'accessibilité, etc.) ; le taux uniforme de 40% est insuffisant dans certaines situations particulières. Paradoxalement, il n'est pas une gêne dans le cas de constructions neuves qui peuvent optimiser l'utilisation du gabarit prévu au PLU (en surface et en hauteur) et donc amener à densifier ces secteurs (petites habitations collectives par exemple). Ce taux de 40% semble également limitatif au vu de certaines particularités, dont il convient d'examiner si elles peuvent justifier des exceptions dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les objectifs du PLU :».

Mail 21 de M. ESCAICH sur le registre dématérialisé a écrit : « - Politique de densification

Il ne faudrait pas renforcer les inégalités en demandant de manière uniforme à toutes les villes la construction de logements alors que d'autres villes ont beaucoup moins de densité et plus de disponibilité.

Fresnes est de plus en plus liée à Paris et à la métropole au point de nous faire craindre que sous peu les décisions ne seront plus prises à Fresnes.

La maire de Paris, après avoir soutenu un bétonnage accéléré à Paris, tours diverses, remplissage des dents creuses, s'est aperçue que cela aggraverait les effets du réchauffement annoncé et elle a changé son discours. Il ne faudrait pas transférer les problèmes sur les petites villes de banlieue...

Nous sommes favorables à la limitation de hauteur des immeubles, telle que prévue par la mairie, même si Fresnes comporte des immeubles très haut, car ces immeubles sont bien plus espacés que ceux à construire en bordure de rue ».

Mail 22 de M. DE BAECQUE sur le registre dématérialisé a écrit : « - Je rejoins très largement les remarques de Mme l'Architecte des Bâtiments de France, et notamment sur :

- le coefficient d'emprise au sol : il est souhaitable de le diminuer encore (en l'abaissant à 30%) pour contribuer davantage à l'effet d'îlot de fraîcheur mais la proposition de 35% pourrait s'appliquer aux parcelles de petite taille (dont la surface maximale reste à définir -200 ou 250m² - après examen fin des surfaces de parcelles de la zone UE) ».

Mail 23 de M. DE CHARLES sur le registre dématérialisé a écrit : « Abaissement du coefficient d'emprise au sol zone UE. Pas d'accord du tout avec cette mesure.

En effet le coefficient actuel - 40% - n'a rien de déraisonnable pour une zone pavillonnaire d'une commune de la petite couronne située à une dizaine de kms de Paris.

Fresnes n'est pas en pleine campagne !

Les pavillons des années 30, nombreux en zone UE, font aussi partie du patrimoine Fresnois. Abaisser ce coefficient d'emprise au sol de manière uniforme va à l'encontre des objectifs affichés de conservation d'un bâti ancien ».

3.2.1.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Quelles réponses peuvent être apportées aux diverses demandes reproduites dans les observations relevées pour ce thème ?

[Réponses de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :](#)

[OAP du Moulin de Berny - Reconstruction du groupe scolaire Blancs Bouleaux / Pasteur /Roux](#) : cette disposition est inchangée dans la présente modification.

Modifier cette disposition de l'OAP impacterait le PADD et ne pourrait évoluer que dans le cadre du PLUi.

Baisse de hauteur en zone UA (rue Maurice Ténine) à moins de 15 m : Une hauteur à 15 m permet la construction d'immeubles en R+3+ attique est cohérente avec les immeubles du centre-ville autorisés avant 2015. Par ailleurs, le patrimoine rural (corps de fermes, maisons de ville) de la rue Maurice Ténine est protégé au PLU et ne peut donc pas être démoli.

Protection des maisons situées 12-14 rue Henri Barbusse (Mail n°4 « Un nouvel exemple de cette situation risque de se produire pour des maisons situées rue Henri Barbusse à l'entrée du Clos la Garenne ») : La protection des éléments de patrimoines remarquables (2 maisons d'architecture années 1930) de cet îlot peut être envisagée.

Renforcer l'interdiction de construire en fond de parcelle en secteur pavillonnaire : passage d'un retrait de 4 m à 8 m : Cette mesure peut être étudiée pour renforcer la protection des cœurs d'îlots.

Maintien du coefficient d'emprise au sol à 40% : ce taux d'emprise au sol ne permet pas une protection efficace des cœurs d'îlots. Par ailleurs, la baisse du coefficient d'emprise au sol ne grève pas les possibilités de petite extension des pavillons existants.

Question N°2 :

S'agissant précisément du mail 23, est-il envisagé de modifier l'abaissement du coefficient d'emprise au sol en zone UE ?

Réponses de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

S'agissant précisément du mail 23, est-il envisagé de modifier l'abaissement du coefficient d'emprise au sol en zone UE ?

La modulation du taux d'emprise au sol selon la taille des terrains peut être étudiée dans le cadre de la modification.

3.2.1.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrées dans les réponses aux questions ci-dessus

3.2.1.4. Appréciations du commissaire enquêteur

S'agissant des réponses apportées à la question N°1 :

Je souscris à l'ensemble des réponses apportées par l'EPT qui sont cohérentes avec le PLUI existant.

Concernant la protection des éléments du patrimoine remarquable des deux maisons des 12-14 rue Henri Barbusse, je suis également favorable à leur inscription dans le PLUI au titre de la protection des éléments du patrimoine remarquable.

Concernant le renforcement de l'interdiction de construire en fond de parcelle en secteur pavillonnaire, je suis également favorable à ce que l'on passe le retrait de 4 m à 8m.

S'agissant de la réponse apportée à la question N°2 :

Je suis également favorable à ce qu'une étude plus fine soit menée pour adapter l'emprise au sol selon la taille des terrains de manière à ne pas pénaliser les zones pavillonnaires disposant d'un vaste terrain.



3.2.2. THEME 2 : BASSIN DE BERNY ET L'ASSAINISSEMENT

Quelques observations se sont inquiétées de savoir si le bassin prévu à Berny serait enterré ou semi-enterré.

D'autres observations ont évoqué les insuffisances du réseau d'eaux pluviales

3.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°2 de M. MANDEL sur le registre papier de Fresnes a écrit :

« Bassin du moulin de Berny : incohérences entre les documents

- Dans la partie OAP, le bassin n'est plus enterré (p13 du rapport de présentation – modification N°1) ; dans le diagnostic territorial 1-A, p43, 2ème § « création d'un bassin semi-enterré » puis dans le même §, « il s'agit d'un bassin enterré (voir avis du préfet de région) A éclaircir donc ;

- Problèmes et risques d'inondation par ruissellement (document diagnostic déjà cité p.43). Se rapprocher du SECDEF qui depuis ...53 ans se bat pour faire cesser les inondations liées aux insuffisances du réseau d'eau pluviale et assurer une certaine coordination des différents acteurs de ce dossier ».

Observation n°4 de Mme MERIEUX et Mme DUMONT sur le registre papier de Fresnes ont écrit : « NB - Est-il envisagé une attention particulière à la gestion des eaux pluviales via un bon dimensionnement des réseaux et en favorisant leur infiltration par le sol ? ».

Mail 11 de Mme PERRIN sur le registre dématérialisé a écrit : « Des dalles de terrasses carrelées non prévues sur les permis de construire ont été rajoutées limitant la surface d'espaces verts à moins de 25%.

L'impact de ces ajouts en termes d'îlot de chaleur et de ruissellement des eaux de pluies est bien plus important que ce que peut apporter une diminution de 5% de l'emprise au sol proposée dans le projet pour cette zone ».

Mail 18 de Mme BATAILLE sur le registre dématérialisé a écrit : « Par ailleurs, concernant la création du bassin de rétention, il est sur certains documents inscrit comme enterré et sur d'autres non.

Si ce bassin est à ciel ouvert, sera-t-il un bassin en eau en permanence ou juste lors de forts évènements pluvieux ? Un bassin à ciel ouvert pourrait apporter un agrément visuel (en espérant qu'il ne soit pas assorti de désagrément olfactif si, en raison de mauvais raccordements de logement, des eaux usées y transitent). Toutefois, cet espace réservé au bassin, ne serait-il pas perdu pour nos enfants qui disposent actuellement d'un espace vert de taille appréciable pour se défouler ».

Mail 19 de M. LEVIANDIER sur le registre dématérialisé a écrit : « Le bassin cesse d'être enterré, sa fonction est d'être presque toujours vide » et plus loin : « Page 29 Eaux Pluviales

.. pluies inférieures à 8mm en 24 heures. Pour la pluie de référence de période retour décennale

Il faut sans doute comprendre qu'il s'agit aussi de pluie de 24 heures décennales (un spécialiste distingue une pluie de 24 heures et une pluie journalière). De plus une pluie décennale est utilisée pour calculer un débit décennal pour une durée dépendant du bassin versant très inférieure à 24 heures en hydrologie urbaine. On

n'avait il y a 20 ou 100 ans que des données journalières. La suite sur les débits est très confuse.

.. auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. (!!)
Expression à première vue redondante qui masque l'éventualité de défaillance.

Quand on raisonne un risque au moyen d'une période de retour, c'est que l'on veut être protégé jusqu'à une période de retour et que l'on admet ne pas savoir traiter des événements de période de retour plus grande. Le débit est certes physiquement limité en aval (le réseau dédié). Ajouter qu'il ne doit pas être dépassé ne donne pas de solution technique et semble être là que pour « décliner toute responsabilité ».

Pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale. (Syntaxe !).

Mail 21 de M. ESCAICH sur le registre dématérialisé a écrit : « la construction d'un bâtiment le long du boulevard Pasteur qui, avec la construction du bassin de rétention sur la parc du Moulin de Berny, le détruirait en totalité : c'est contradictoire avec la volonté de conserver des espaces verts ».

Mail 22 de M. DE BAECQUE sur le registre dématérialisé a écrit : « - la suppression de la précision « enterré » concernant le bassin de rétention : il semble impossible de le réaliser autrement ».

3.2.2.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Peut-on avoir des précisions sur le bassin prévu sur le site de Berny ?
S'agira-t-il d'une bassin enterré ou semi-enterré ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Ce projet est à l'initiative du Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP). Il est prévu un bassin de 50 m de diamètre, les études de faisabilité en cours ont identifié plusieurs scénarios, enterrés et semi enterrés. La réalisation de ce bassin étant essentielle à la lutte contre les inondations par ruissellement et surcharge de réseaux, il a été choisi de laisser ouverte cette possibilité dans l'OAP du Moulin de Berny.

Question N°2 :

Qu'est-il prévu pour le traitement des eaux pluviales et notamment est-on certain que la réduction de la densification va réduire le débit des eaux pluviales permettant au réseau en place de les absorber compte tenu des épisodes pluvieux violents de plus en plus fréquents ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

La réduction de la densification, et la préservation des surfaces perméables participent à la lutte contre le ruissellement urbain. Toutefois, ce phénomène étant la résultante de l'urbanisation du bassin versant, la baisse de la densification est une réponse partielle à ce phénomène. La mise en place d'ouvrages pour limiter les conséquences des épisodes de forte pluie, comme la construction d'un bassin de rétention participe également à réduire les risques.

3.2.2.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrées dans les réponses aux questions ci-dessus

3.2.2.4. Appréciations du commissaire enquêteur

S'agissant de la réponse apportée à la question N°1 :

Je souscris à la réponse apportée par l'EPT sur le bassin prévu sur le site de Berny. Lors de la prochaine modification du PLU de Fresnes, il conviendra de préciser ce point lorsque la décision finale aura été prise.

S'agissant de la réponse apportée à la question N°2 :

En toute logique, la réduction de la densification ainsi que la préservation des surfaces perméables devraient permettre une réduction du ruissellement urbain et partant réduire le débit des eaux pluviales.

Il conviendra cependant de prendre en compte par des simulations et études appropriées le phénomène nouveau des épisodes de forte pluie liés au réchauffement climatique de manière à adapter la capacité nécessaire d'un bassin de rétention permettant de réduire les risques d'inondation liés à ce nouveau phénomène.



3.2.3. THEME 3 : LES GROUX

Quelques observations mettant en doute le réaménagement des Groux ont été formulées au cours de l'enquête. Elles critiquent essentiellement la densification de ce secteur estimée trop importante.

Analyse et synthèse de observations écrites et orales relatives à ce thème

Observation n°3 de Mme MERIEUX sur le registre papier de Fresnes a écrit :

« • En page 13 que les Groux, situés en zone UB sont « une parcelle offrant un potentiel de densification ». Merci bien pour ce potentiel de densification, facile à dire ou écrire mais difficile et compliqué à vivre.

Ce choix retenu est contraire au « ras-le-bol » du bétonnage et des constructions comme mentionné dans l'article « Fresnes demain » et plus loin : « Afin d'obtenir l'équilibre du quartier du Plateau, l'harmonisation du projet des Groux avec les immeubles à R + 4 du secteur « Paix, Charcot, Zola » s'avère indispensable. Que le futur réaménagement des Groux soit fait en bonne concertation avec les habitants et les riverains ».

Observation n°4 de Mme MERIEUX et Mme DUMONT sur le registre papier de Fresnes ont écrit : « La résidence des GROUX est entourée exclusivement de pavillons dans les rues Albert Thomas - Brulard - Hélène Boucher, c'est pourquoi ce quartier doit être préservé afin de garantir une vie paisible, conviviale entre tous les habitants, pavillons et résidents des Groux.

Il conviendrait de :

1- Maintenir 200 logements à la résidence des Groux, confirmé le 4 Septembre 2021 oralement et bien spécifié par Mesdames Chavanon et Brunet-Diné à Madame Mérieux lors de sa consultation du PLU avec vous-même -110 logements en location et 90 logements à l'accession à la propriété. Madame Mérieux n'a pu obtenir aucune confirmation écrite de cette information ».

Mail 6 du Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux » sur le registre dématérialisé a écrit : « Ainsi, le projet de destruction des Groux et de la construction à sa place d'un ensemble encore plus important préoccupe particulièrement les membres de l'Association.

Nous espérons donc que cette contribution sera utile et que les futures règles d'urbanisme seront plus adaptées à notre quartier à ses spécificités ? » et plus loin : « Ni les Groux ni la mosquée ne sont cités dans le texte sur la zone UB, ce qui est regrettable.

Notre demande :

1) Ajouter une « zone UB3 : les Groux » en complément des zones UB1 : la peupleraie et UB2 : les frères lumières,

2) Ajouter « la mosquée », dans la phrase « on y trouve en outre le centre pénitentiaire ».

Remarque :

La zone des Groux est très différente de la zone de la peupleraie.

La peupleraie comporte beaucoup plus d'espaces verts que les Groux.

La zone des Groux est entourée de pavillons dans les rues Hélène Boucher, Brulard et Albert Thomas.

Les maisons sont très proches des immeubles des Groux.

La qualification des Groux en zone UB devrait tenir compte des spécificités de cette zone ».

Et plus loin encore : « Notre demande :

Compte tenu de cette situation déjà tendue, nous demandons de ne pas densifier les Groux dans le projet de démolition reconstruction de Valophis et de limiter le nombre de logements à 200 comme aujourd'hui, sachant que la moitié des logements sont actuellement inoccupés et que le quartier est déjà saturé, notamment aux heures de pointe ou certains jours ».

Mail 10 de M. (ou Mme) DREZET sur le registre dématérialisé a écrit : « Je suis surpris de lire en page 13 du document "Justification des choix retenus" du PLU que les GROUX sont dans "Une parcelle offrant un potentiel de densification" et en page 44 qu'il n'est pas prévu en zone UB de réduire la hauteur maximum autorisée soit 18 m en façade et 21 en hauteur totale.

Cela est en contradiction avec la volonté de la mairie (Cf. article du Panorama 195 de juillet/aout sur le PLU) de réduire la densité des futures constructions en réduisant de 10% l'emprise au sol et de diminuer la hauteur maximale des nouvelles constructions de 18 à 15 m. Cette densification, si elle avait lieu (comme prévu dans le projet initial de Valophis d'augmenter de 45 % le nombre d'appartements), amènerait des nuisances dans tout le quartier ».

Mail 16 de M. (ou Mme) DREZET sur le registre dématérialisé qui a écrit : « La possibilité, décrite dans le PLU, de densifier encore davantage la zone UB et donc potentiellement la rénovation de la cité des Groux me semble contraire à la volonté de la mairie de réduire la densité des futures constructions ». Et plus loin : « La construction d'un bâtiment de 4 ou 5 étages (comme prévu dans le projet de rénovation des Groux) nuirait d'une part à l'ensoleillement du pavillon, à sa valeur qui baisserait et amplifierait les problèmes de parking et de circulation déjà présents autour des Groux.

Que la mairie de Fresnes mette ses paroles et ses actes en accord en ne densifiant pas davantage la résidence des Groux ».

Mail 16 de Mme TRUFFOT de Champigny sur le registre dématérialisé qui a écrit : « L'installation d'une station géothermique sur des anciennes carrières au milieu d'un quartier pavillonnaire où il est interdit de faire des travaux d'agrandissement sans prévoir le remblaiement des sols nous semble extrêmement dangereux. Les vibrations lors de la construction de l'usine et s'il y avait un incident d'exploitation avec des fuites d'eau, risquent de fragiliser les fondations de nos maisons, les carrières risquent également de s'effondrer.

N'est-ce pas prendre le risque de voir des affaissements de terrain, des façades fissurées, et dans le pire des cas l'effondrement des maisons ?

Mail 17 de M. FOYER et Mme FOYER WILLIAMS de Champigny sur le registre dématérialisé qui ont écrit : « L'état des sous-sols : nous avons récupéré un plan des anciennes carrières. Vous pouvez voir des nombreuses galeries qui passent directement sous nos maisons. Il est notoire que ces mêmes galeries ont été mal remblayées ! et ce plan ne montre pas les galeries clandestines qui ont été creusées après la fermeture de l'exploitation minière et qui n'ont pas été remblayées du tout ! ».

3.2.3.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Est-il réellement envisagé de densifier la résidence des Groux ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

La démolition reconstruction de cette résidence est prévue par le bailleur social.

La modification du PLU prévoit une baisse de la densité de la zone UB où la résidence est située avec une baisse de l'emprise au sol des constructions de 35 % à 25 % afin de préserver un maximum d'espaces verts et d'espaces libres dans les projets immobiliers. La hauteur des constructions est inchangée (18 m de hauteur de façade et 21 m de hauteur totale).

Ces dispositions résultent d'une volonté de conserver le caractère des grandes résidences de la ville où des immeubles d'une hauteur importante sont implantés au sein d'espaces verts communs qualitatifs. Par ailleurs, les règles d'implantation en zone UB permettent une prise en compte des parcelles mitoyennes, ainsi les implantations en limites séparatives prévoient un prospect pour éviter une implantation trop proche des avoisinants et la distance à l'alignement a été augmentée de 4 m à 8 m.

Question N°2 :

Qu'apporterait la création d'un secteur UB3 spécialement dédié au secteur des Groux ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

La création d'une zone de plan masse sur la résidence n'apparaît pas comme pertinente, d'autant que le projet sur ce secteur n'est pas arrêté. Les nouvelles dispositions de la zone UB permettent l'aboutissement d'un projet qualitatif, notamment en termes d'espaces libres

3.2.3.3. Avis et commentaires de l'Etablissement public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrés dans les réponses aux questions ci-dessus

3.2.3.4. Appréciations du commissaire enquêteur

S'agissant de la réponse apportée à la question N°1 :

Je souscris à la réponse apportée par l'EPT sur la résidence des Groux affirmant que même si la hauteur des constructions est inchangée (18 m de hauteur de façade et 21 m de hauteur totale) la modification du PLU prévoit une baisse de la densité de la zone UB où la résidence est située avec une baisse de l'emprise au sol des constructions de 35 % à 25 % afin de préserver un maximum d'espaces verts et d'espaces libres dans les projets immobiliers

S'agissant de la réponse apportée à la question N°2 :

Compte tenu de la réponse apportée à la question N°1 ci-dessus, il ne paraît pas en effet opportun, pour l'instant, de créer un secteur spécialement dédié au secteur des Groux d'autant que le projet sur ce secteur n'est pas définitivement arrêté.



3.2.4. THEME 4 : LES CIRCULATIONS DOUCES

Quelques observations traitent des circulations douces en regrettant que les modifications envisagées ne les aient pas suffisamment traitées

D'autres suggèrent une meilleure insertion paysagère des futures installations.

3.2.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème

Observation n°1 de M. (ou Mme) PAIN sur le registre papier de Fresnes a écrit : « *Mais sur aucune des 119 pages, je n'ai pas vu écrit le mot « poussette », celles-ci pourront elles circuler convenablement sur le territoire de Fresnes, ce qui n'est pas le cas actuellement, compte tenu de l'accroissement de densité, notamment à Fresnes Nord* ».

Observation n°4 de Mme MERIEUX et Mme DUMONT sur le registre papier de Fresnes ont écrit : « *Développer réellement les circulations douces, à pied et à vélo -d'où prévoir dans le PLU la création de pistes cyclables* » et plus loin : « *Repenser les déplacements notamment 'doux' dans la commune* ».

Mail 6 du Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux » sur le registre dématérialisé a écrit : 2.2) *les vélos* :

La situation des vélos dans cette zone de Fresnes Nord, Roosevelt, Paix, Groux, Charcot Zola est encore pire que pour les piétons, à tel point qu'ils sont pratiquement inexistant, trop dangereux.

Les mots ne suffisent pas, il faut acter les intentions. Que prévoit le PLU pour permettre la circulation des vélos dans cette zone de Fresnes Nord : RIEN.

Notre demande : prévoir l'infrastructure nécessaire à la circulation des vélos dans cette zone de Fresnes Nord. ».

Mail 23 de M. CHARLES sur le registre dématérialisé a écrit : « *Extension réseau pistes cyclables* :

Pourquoi pas, mais à condition que cela ne soit pas fait en dépit du bon sens : vélos autorisés à rouler dans les deux sens quand la voie est à sens unique ou piste cyclable dessinée sur le trottoir, sans aucune protection pour les piétons, comme c'est le cas avenue Jean Moulin !) ».

3.2.4.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Est-il prévu à l'occasion de cette modification N°1 du PLU actuel d'étendre le réseau de pistes cyclables sur la commune ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Le sujet des mobilités n'est pas prévu dans la présente modification, le PLU n'étant pas un document permettant la mise en place d'un plan d'action opérationnel sur ces problématiques.

La Commune prévoit cependant la mise en place d'un plan des mobilités, en concertation avec les Fresnois qui aura pour objet de répondre aux problématiques abordées.

Question N°2 :

Quelles dispositions sont prises dans la commune pour l'usage des trottinettes motorisées ou pas ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Ce sujet sera intégré dans l'étude du plan des mobilités.

3.2.4.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrés dans les réponses aux questions ci-dessus

3.2.4.4. Appréciations du commissaire enquêteur**S'agissant de la réponse apportée à la question N°1 :**

Compte tenu de l'apparition de nouveaux modes de mobilités (trottinettes, mono-roues, skates, etc...) et de l'augmentation significative des déplacements en bicyclettes, il conviendra donc que la commune de Fresnes mette en place dans les meilleurs délais un plan des mobilités permettant de faire face à ces différents types de déplacements, leur insertion dans le réseau des voies existantes ainsi que leur cohabitation avec la circulation automobile.

S'agissant de la réponse apportée à la question N°2 :

Se reporter à l'appréciation ci-dessus.



3.2.5. THEME 5 : LA CIRCULATION EN GENERAL

Les observations traitant de ce thème souhaitent :

- D'une part la prise en compte des problèmes de circulation sur la ville ;
- D'autre part que les problèmes de stationnement soient mieux abordés et traités.

3.2.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°2 de M. MANDEL sur le registre papier de Fresnes a écrit : « *Globalement les objectifs sont intéressants pour la ville, reste la mise en œuvre des ambitions en matière de circulation, de place des circulations douces et de limitation de la circulation routière (vitesse, pollution, stationnement)* ».

Observation n°4 de Mme MERIEUX et Mme DUMONT sur le registre papier de Fresnes ont écrit : « *4-Maintenir et améliorer le stationnement sur le quartier du Plateau contrairement au projet du PLU - page 49 qui prévoit de le réduire.*

A Charcot-Zola, le stationnement anarchique provoque des embouteillages de bus qui sont bloqués (nuisances sonores par les klaxons)

Avenue la paix, même problème au niveau des commerces écoles et crèches (arrêt de véhicules en double file, sur les trottoirs etc.)

Avec la densité actuelle de logements, aux heures de pointe, le rond-point Roosevelt est bloqué - avec la nouvelle construction de Valophis avenue de la Paix, la densité de véhicules va s'accroître et le problème sera encore plus prégnant.

Manque de sécurité pour les piétons, enfants et personnes à mobilité réduite et vélos »

Mail 6 du Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux » sur le registre dématérialisé a écrit : « *- Un quartier congestionné par la circulation, - Un quartier livré fréquemment au stationnement anarchique en double file du fait de la présence de commerces et de la mosquée et de l'offre réduite de stationnement.*

Ajouter de la densité à la résidence des Groux aurait pour conséquence une aggravation de cette congestion et de ce stationnement anarchique » Et plus loin : « *Page 49 du PLU, il est prévu de réduire la place du stationnement sur les voies publiques.*

Notre demande :

Il faudrait au contraire l'augmenter dans notre zone où se trouvent de nombreux commerces, un collège, un lycée, et la mosquée.

Sachant que le stationnement apparait déjà insuffisant au vu du stationnement anarchique dans cette zone, notamment aux heures ou jours de pointe.

Refer :

Page 8 du PLU « repenser les déplacements ».

Notre demande :

Il conviendrait d'assurer les liaisons « voiture transports en commun », notamment le TVM. Les banlieusards qui sont contraints d'utiliser leur voiture pour ensuite prendre le TVM, devraient trouver une offre publique de stationnement notamment au rond-point Roosevelt. Il est anormal d'utiliser à cette fin la cerisaie dont le stationnement est souvent saturé

Mail 10 de M. (ou Mme) DREZET sur le registre dématérialisé qui a écrit :

« *Habitant rue Brulard, je suis en en zone UB comme la résidence des Groux située de l'autre côté de ma rue...Augmentation des difficultés de stationnement...Difficulté de circulation* ».

Mail 14 de M. MARLATS sur le registre dématérialisé a écrit : « L'étroitesse des parcelles en façade impose que les places de parkings soient hors des bâtiments, les faisant ainsi reculer ».

Mail 20 de M. DUTRIAUX sur le registre dématérialisé a écrit : « stationnement : la marge de recul à 4 m correspond en général au bâti existant. Or, cette marge n'est plus compatible avec le gabarit de la plupart des automobiles actuelles (qui ont une longueur de plus de 4m, lesquelles doivent donc stationner sur la voie publique au détriment de l'objectif d'amélioration du stationnement. Il conviendrait donc de faciliter les travaux permettant d'améliorer cette situation ».

3.2.5.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Quelles sont les dispositions prises pour améliorer la circulation dans le centre-ville ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Ce sujet sera intégré dans l'étude du plan des mobilités.

Question N°2 :

Qu'est-il prévu pour améliorer le stationnement ? Création de parkings extérieurs et/ou souterrains ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Les dispositions relatives au stationnement sont encadrées par le code de l'urbanisme qui prévoit pour le logement, 1 place de stationnement par logement maximum pour le logement privé et 0.5 place de stationnement par logement dans un périmètre de 500 m autour des stations de transport en commun en site propre. Au-delà de ce périmètre il est exigé, 1 place par logement privés avec une majoration en fonction de leur taille et 1 place par logement social. Il n'est pas possible d'excéder ces plafonds.

La modification du PLU prévoit cependant des mesures pour faciliter l'usage des places de stationnement créées en intégrant une norme de taille de stationnement, et en intégrant une norme pour le stationnement des deux roues motorisés et en interdisant les places commandées.

Par ailleurs, les dispositions du PLU en zones denses (UA, UB, UG, UGa) relatives à l'emprise au sol et à la pleine terre encouragent le recours à la création de parc de stationnement souterrain.

En secteur pavillonnaire, la distance entre les constructions et l'alignement de 4 m est un minimum, le règlement n'interdit pas qu'elle soit augmentée pour permettre un stationnement devant les habitations.

3.2.5.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrées dans les réponses aux questions ci-dessus

3.2.5.4. Appréciations du commissaire enquêteur

S'agissant de la réponse apportée à la question N°1 :

Se reporter à mon appréciation portée sous la question N°1 du thème précédent.

S'agissant de la réponse apportée à la question N°2 :

Je souscris aux réponses apportées par l'EPT qui visent à faciliter la création de places de stationnement en parcs souterrains ou devant les pavillons en zone pavillonnaire.



3.2.6. THEME 6 RELATIF AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Quelques observations regrettent le manque ou l'inadaptation d'équipements publics.

3.2.6.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Mail 1 de M. CAMBRUNE sur le registre dématérialisé a écrit : « A noter que les équipements publics ne sont pas adaptés à cette suburbanisation les écoles actuellement sous dimensionnées des salles d'activités sont transformées en classes etc... ».

Mail 6 du Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux » sur le registre dématérialisé a écrit : « Notre demande : Afin de réellement réduire cette fracture, nous demandons de créer de nouveaux objectifs dans le PLU :

a) *L'harmonisation de la présence publique entre Fresnes Nord et Sud.*

En effet, au sud, se trouvent : la mairie, la bibliothèque, le centre d'art, la piscine, la MJC, la Poste, un collège, un gymnase

Au Nord, il y a le collège le lycée, un gymnase.

Sachant que la situation s'est dégradée, puisqu'auparavant, Fresnes Nord disposait d'une gendarmerie, d'une annexe de la bibliothèque, d'une annexe de la Poste.

Nous demandons d'équilibrer la présence publique entre Fresnes Nord et Sud ».

Mail 18 de Mme BATAILLE sur le registre dématérialisé qui a écrit : « A la lecture des modifications apportées au PLU, je constate qu'il est prévu la reconstruction du groupe scolaire Blancs Bouleaux / Pasteur / Roux et non pas sa réhabilitation comme les élus de la commune l'annoncent depuis plusieurs mois.

Je constate également qu'il est prévu la création de logements, d'une crèche et d'une résidence pour personne âgées sur le périmètre actuellement occupé par l'école Emile Roux et les terrains de sport du groupe scolaire.

Je ne comprends absolument pas la nécessité de créer de nouveaux logements sur cette parcelle. La Ville ne s'est-elle pas déjà trop densifiée ces dernières années ? Je ne mets pas en cause la nécessité, dans l'absolue, de créer une EHPAD ou une crèche. Toutefois, est-ce là le bon emplacement ? Ce projet nécessite-t-il de tronquer l'espace scolaire dédié à nos enfants où ils passent la majorité de leur journée ? Il s'agit tout de même de leur enlever la surface d'une école entière, sur les 3 du groupe scolaire, et des terrains de sport !! ».

3.2.6.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur

Question :

Quels sont les équipements publics dont la ville de Fresnes envisage la création ? Classes supplémentaires ? Crèches ? EHPAD ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

La réhabilitation du groupe scolaire Blanc Bouleaux Pasteur Roux est en cours de programmation.

3.2.6.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrées dans la réponse à la question ci-dessus

3.2.6.4. Appréciations du commissaire enquêteur

3.2.6.5. Appréciations du commissaire enquêteur

S'agissant de la réponse apportée à la question :

L'EPT ne répond que partiellement à la question posée en envisageant uniquement le problème des classes prévues dans la réhabilitation du groupe scolaire Blanc Bouleaux/Pasteur/Roux.

Le problème des autres équipements publics dont la ville de Fresnes envisagerait la création n'est pas abordé.



3.2.7. THEME 7 RELATIF AUX TRANSPORTS

Peu d'observations ont mentionné le manque de transports collectifs, mais les problèmes de circulation déjà signalés pourraient nécessiter davantage de moyens de transport collectifs et/ou des dispositions à prendre pour mieux y accéder

3.2.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Mail 6 du Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux » sur le registre dématérialisé a écrit : « *L'implantation de la mosquée a consisté à transformer un pavillon d'habitation puis maintenant un deuxième en un lieu d'accueil du public. Les jours d'affluence comme le vendredi, les jours de fête ou lors des cérémonies funéraires, cette zone peut accueillir des centaines de personnes supplémentaires venues des quartiers voisins ou de plus loin. Les accès se font à pied, mais aussi en voiture, ce qui sature le stationnement du quartier. Le résultat de ces modifications est une densification actuelle supérieure à la densité de Fresnes Sud et le résultat de cette densification est selon les propos de certains commentateurs dans le bulletin « panorama » : Un quartier congestionné par la circulation » Et plus loin : « Il conviendrait d'assurer les liaisons « voiture transports en commun », notamment le TVM. Les banlieusards qui sont contraints d'utiliser leur voiture pour ensuite prendre le TVM, devraient trouver une offre publique de stationnement notamment au rond-point Roosevelt. Il est anormal d'utiliser à cette fin la cerisaie dont le stationnement est souvent saturé » Et plus loin encore : « Nous demandons :
- d'évaluer les besoins actuels et futurs des populations de Fresnes Nord en matière de déplacement, de transport et de stationnement et proposer des solutions répondant à ces besoins, sachant que cette question est directement corrélée avec la question de la densité »*

3.2.7.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Une étude a-t-elle été faite en matière d'évaluation des besoins de transport des populations de Fresnes Nord ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Ce sujet sera intégré dans l'étude du plan des mobilités.

Question N°2 :

Est-il prévu des dispositions ou des moyens de rabattement pour permettre aux habitants de Fresnes (ou des communes proches) de prendre le TVM ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Ce sujet sera intégré dans l'étude du plan des mobilités. Une offre de stationnement vélo aux abords des stations est par ailleurs déjà mise en place

3.2.7.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrés dans les réponses aux questions ci-dessus

3.2.7.4. Appréciations du commissaire enquêteur

S'agissant de la réponse apportée à la question N°1 :

Se reporter à mon appréciation portée sous la question N°1 du thème N°5.

S'agissant de la réponse apportée à la question N°2 :

La réponse à cette question concerne également le plan mobilités dont l'urgence devient prégnante.

Ce plan mobilités devra donc intégrer la question des rabattement, notamment des nouveaux modes de transport aux abords des stations du TVM.



3.2.8. THEME 8 RELATIF AU CADRE DE VIE ET AUX ESPACES VERTS

Quelques questions ont évoqué la préservation de la qualité de vie et le maintien des espaces verts qui existent.

3.2.8.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°3 de Mme MERIEUX sur le registre papier de Fresnes a écrit : « *Et bien que les nuisances* vécues aux Groux ne soient pas renouvelées, les habitants et les riverains sont totalement d'accord pour vivre dans un cadre de qualité.* ».

Mail 6 du Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux » sur le registre dématérialisé a écrit : « *Cette contribution reflète un consensus fort sur la nécessité de mettre fin à une longue période de détérioration du cadre de vie* » et plus loin : « *Il faudrait faire correspondre l'appellation « avenue de la Paix » avec la réalité.*

Une avenue est définie comme une « Grande voie des villes plantée d'arbres ».
D'une part, Valophis prévoit de remplacer les arbres en bordure de l'avenue de la Paix par des immeubles. D'autre part, une bonne partie de cette avenue comporte des trottoirs étroits qui interdisent la plantation d'arbres, notamment près du rond-point Roosevelt.

Nous demandons de préserver les arbres existants en bordure de l'avenue de la Paix. Ils ne sont déjà pas assez nombreux ou inexistant dans les autres parties de cette « avenue ».

Nous demandons également de préserver les arbres de la rue Brulard ; leur remplacement par des immeubles dans cette rue étroite serait un inconvénient majeur pour les résidents des Groux, comme pour les résidents des pavillons très proches en vis-à-vis » Plus loin encore : « *Nous demandons que le ratio de surface publique végétalisée par rapport à la superficie soit le même pour Fresnes Nord et Sud* ».

Mail 11 de Mme PERRIN sur le registre dématérialisé a écrit : « *S'il n'y a pas de limitation de l'emprise au sol pour les constructions améliorées, ni une part minimale d'espaces verts imposée, la part de ces derniers pourrait devenir nulle.*

Ne faudrait-il pas maintenir systématiquement une part d'espaces verts s'il y en avait avant amélioration ? Et plus loin : « *Plusieurs maisons ont été construites entre 2014-2017 en secteur UE avec une emprise au sol de 40% et une surface d'espaces verts végétalisés de 40% qui étaient les valeurs limites données par le PLU. Des dalles de terrasses carrelées non prévues sur les permis de construire ont été rajoutées limitant la surface d'espaces verts à moins de 25% ».*

Mail 12 de M. (ou Mme) NABUCET sur le registre dématérialisé a écrit : « *Nous appelons votre attention sur le fait que les constructions sur petites parcelles comme ce fut le cas rue Léon Bernard et bientôt rue Lina et aussi à l'angle de la rue Yvon et Louis suppriment la quasi-totalité des espaces verts et accroissent l'imperméabilisation des sols* ».

Mail 13 de M. MERCIER sur le registre dématérialisé a écrit : « *La mise en place de hauteurs de 10m associée à une distance de 8m générera des espaces verts plongés dans l'ombre une grande partie de l'année. Vous imaginez bien qu'avec de telles règles on aura plus d'arbres a grande tige ou même d'arbres du tout mais seulement quelques arbustes. Heureusement que les habitations actuelles ne respectent pas ces règles* ».

Mail 15 de l'association « Sauvegarde du quartier de la Madeleine » sur le registre dématérialisé a écrit : « *Ce découpage foncier en micro-parcelles a pour effet la création de maisons très étroites, de 5 m de façade, qui par conséquence devient très longues et avec leurs longs pignons elles enclavent les jardins qui les bordent, apportant un obscurcissement et une privation d'éclairage solaire* ».

Mail 17 de M. et Mme EBEL sur le registre dématérialisé ont écrit : « *Afin de maintenir une proportion raisonnable des espaces verts, il nous paraît souhaitable que les droits à construire soient réduits en cas de division de parcelle en réduisant l'emprise du bâti à 20% de la surface du terrain, à l'instar des dispositions qu'Antony prend dans son futur PLU* ».

Mail 18 de Mme BATAILLE sur le registre dématérialisé a écrit : « *Toutefois, cet espace réservé au bassin, ne serait-il pas perdu pour nos enfants qui disposent actuellement d'un espace vert de taille appréciable pour se défouler ?* ».

Mail 21 de M. ESCAICH président de l'association du Quartier de Berny sur le registre dématérialisé a écrit : « *Application des règles*

Certaines règles ou intentions énoncées paraissent plutôt saines ; par exemple l'imperméabilisation des sols ; encore faut-il les faire respecter.

On constate que les constructions neuves ne les respectent pas et qu'il n'y a aucun contrôle à ce sujet lors de la réception des constructions.

Exemple des 4 maisons de la rue Léon Bernard dont le terrain est bétonné à 85 % ; les terrasses ont-elles été construites avec un permis de construire ?

Autre exemple, celui des clôtures qui peuvent monter à 2 m de hauteur mais pas être opaques ; et pourtant la plupart des maisons neuves ont des clôtures complètement fermées.

La conséquence de ces deux anomalies est qu'on ne plante plus de haies, ce qui est défavorable sur le plan esthétique mais surtout sur l'absorption de l'eau et de la chaleur.».

3.2.8.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N° 1 :

Quelles sont les dispositions qui ont été prises pour préserver, voire agrandir les espaces verts ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

La baisse de l'emprise au sol dans les zones UA – UB – UG – UGa et UE est couplée avec une augmentation des superficies d'espaces verts et notamment de pleine terre.

En zone UE – une baisse plus importante de l'emprise au sol pourra être étudiée.

Question N° 2 :

Les arbres dits remarquables ont-ils été identifiés sur le PLU actuel ? Si non, est-il prévu de les recenser ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Le PLU n'identifie pas d'arbre remarquable, la modification vient supprimer le classement du Sophora situé dans le parc André Villette, celui-ci ayant été abattu en 2020 compte-tenu de son état phytosanitaire.

Toutefois, le PLU identifie les linéaires d'arbres sur le domaine public à préserver et intègre la possibilité pour les projets de construction de déroger à certaines règles d'implantation à l'alignement pour prendre en compte la préservation de ces sujets.

3.2.8.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial

Grand Orly Seine et Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrées dans les réponses aux questions ci-dessus

3.2.8.4. Appréciations du commissaire enquêteur**S'agissant de la réponse apportée à la question N°1 :**

Je souscris à la réponse de l'EPT relative à l'augmentation des superficies d'espaces verts dans les zones UA-UB et UG et à l'étude d'une baisse plus importante de l'emprise au sol en zone UE permettant d'envisager une place plus importante accordée aux espaces verts dans cette zone.

S'agissant de la réponse apportée à la question N°2 :

La préservation des arbres remarquables justifie la possibilité pour les projets de construction de déroger à certaines règles d'implantation à l'alignement pour prendre en compte la préservation de ces sujets. Il conviendra de le préciser dans le règlement des zones concernées.



3.2.9. THEME 9 RELATIF A LA FRACTURE NORD SUD

Quelques observations ont évoqué la fracture entre le nord et le sud de la commune

3.2.9.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°3 de Mme MERIEUX sur le registre papier de Fresnes a écrit : « 2 extraits d'articles de journaux :

- 1 – *Fresnes demain, retour sur la concertation*

• *Observations sur la fracture entre le Nord et le Sud*

Dans l'article cité il est écrit : « *La fracture entre le Nord et le Sud a été un sujet souvent exprimé lors des réunions : il manque de cohésion, de contacts, de relations, il manque des passerelles. Les fractures ne se limitent pas à la seule A86, en effet, une habitante du Nord abonde en ce sens : on se sent délaissés par rapport au Sud, notamment en termes de structures* ».

Mail 6 du Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux sur le registre dématérialisé a écrit : « ... *aucun élément concret du projet ne vient améliorer la fracture entre le Nord et le Sud de Fresnes.*

Au contraire, par la densification de 45% prévue aux Groux, les écarts vont encore se creuser entre Fresnes Nord et Sud, les résidents de Fresnes Nord autour des Groux seront de plus en plus congestionnés par la densité des logements, l'étroitesse des trottoirs et des rues, l'augmentation de la circulation, les difficultés de stationnement.

Notre demande :

Afin de réellement réduire cette fracture, nous demandons de créer de nouveaux objectifs dans le PLU :

a) *L'harmonisation de la présence publique entre Fresnes Nord et Sud.*

En effet, au sud, se trouvent : la mairie, la bibliothèque, le centre d'art, la piscine, la MJC, la Poste, un collège, un gymnase

Au Nord, il y a le collège le lycée, un gymnase.

Sachant que la situation s'est dégradée, puisqu'auparavant, Fresnes Nord disposait d'une gendarmerie, d'une annexe de la bibliothèque, d'une annexe de la Poste.

Nous demandons d'équilibrer la présence publique entre Fresnes Nord et Sud.

b) *L'harmonisation des surfaces publiques végétalisées entre le Nord et le Sud de Fresnes,*

En effet au sud, se trouvent 1 stade, 4 parcs, des squares.

Au Nord, se trouvent seulement 1 stade, 1 parc, 2 squares.

Nous demandons que le ratio de surface publique végétalisée par rapport à la superficie soit le même pour Fresnes Nord et Sud

c) *L'harmonisation de la densité entre Fresnes Nord et Sud,*

La dernière décennie a vu Fresnes Nord complètement transformée dans le sens d'une densification accrue et d'une diminution de la présence publique.

Le processus s'est poursuivi dans la rue des frères lumières et le projet valophis aux Groux prévoit une augmentation de 45% du nombre de logements pour passer de 200 à 290.

Il faut mettre un terme à cette course à la densité, surtout dans Fresnes Nord, dont nous subissons déjà les désagréments qui s'accroîtront en cas de poursuite de cette trajectoire.

Nous demandons que la densité actuelle et future soit équilibrée entre Fresnes Nord et Sud ».

3.2.9.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur**Question N° 1 :**

Est-il prévu de rééquilibrer la présence publique dans la partie Nord de la commune et d'harmoniser la densité par rapport à la partie Sud de la commune ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Le projet de l'équipe municipale de manière générale est de réduire les inégalités d'accès au service public entre le nord et le sud de la Ville

Question N° 2 :

Est-il envisagé de davantage végétaliser la partie Nord de la commune ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

La partie nord de la Commune comporte des espaces verts qualitatifs présents dans les grandes résidences. Les objectifs de végétalisations permis par le PLU sont harmonisés sur l'ensemble de la Ville

Question N° 3 :

Est-il envisagé de réaliser des passerelles piétons au-dessus de l'A86 entre le Sud et le Nord de la commune ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Les traversées de cet axe relèvent de la compétence de l'Etat et du Département, propriétaires des voies. Cette problématique sera cependant abordée dans le cadre du plan des mobilités

3.2.9.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrées dans les réponses aux questions ci-dessus

3.2.9.4. Appréciations du commissaire enquêteur**S'agissant de la réponse apportée à la question N°1 :**

J'aurais aimé une réponse plus précise de la part de l'EPT montrant de quelle manière il était envisagé de réduire les inégalités d'accès aux services publics dans la partie Nord de la commune !

S'agissant de la réponse apportée à la question N°2 :

Compte tenu des réponses apportées aux thèmes précédents, je considère que les espaces verts présents dans les grandes résidences dans la partie nord de la commune seront préservés mais qu'il conviendra ultérieurement de maintenir voire de créer chaque fois que cela sera possible des espaces verts supplémentaires dans cette partie nord de la commune.

S'agissant de la réponse apportée à la question N°3 :

Lors de l'élaboration du plan des mobilités, il conviendra que l'EPT attire l'attention de l'Etat et du département sur la fracture entraînée par le passage de l'A86 entre le nord et le sud de la commune.

Il conviendra notamment d'aborder l'avantage que procurerait la réalisation d'une (voire de deux) passerelle(s) piétons au-dessus de l'A86 en termes de mobilités



3.2.10.THEME 10 RELATIF A LA ZAC DE LA CERISAIE**Une seule observation reprise 3 fois évoque la ZAC de La Cerisaie.****3.2.10.1.Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème**

Mail 1 de M. CAMBRUNE sur le registre dématérialisé a écrit : « Cette révision n'intègre pas les modifications substantielles éventuelles de la ZAC CERISAIE sur l'îlot A et J modifications modestes puisque sur 90 000 m² à construire seuls une réduction de 4 000 m² est envisagée
Donc une enquête publique spécifique à la ZAC CERISAIE devra être impérativement engagée compte tenu de ses modifications ».

Mail 6 du Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux » sur le registre dématérialisé a écrit : « Notre demande :
Il conviendrait d'assurer les liaisons « voiture transports en commun », notamment le TVM. Les banlieusards qui sont contraints d'utiliser leur voiture pour ensuite prendre le TVM, devraient trouver une offre publique de stationnement notamment au rond-point Roosevelt. Il est anormal d'utiliser à cette fin La Cerisaie dont le stationnement est souvent saturé » Et plus loin : « Être piéton au rond-point Roosevelt est une difficulté.

Le nouveau PLU ne propose RIEN pour améliorer cette situation, sachant que cet endroit est aussi le point de convergence de transports en commun : TVM et autobus, et que de nombreux piétons de Fresnes Nord vont à pied dans les commerces de La Cerisaie ».

3.2.10.2.Question complémentaire du commissaire enquêteur**Question :**

Est-il envisagé une enquête spécifique relative à la ZAC CERISAIE ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Une étude de reprogrammation des derniers lots de la ZAC Cerisaie est en cours avec la Commune et l'aménageur. Le PLU fera ensuite l'objet d'une modification ultérieure si nécessaire.

3.2.10.3.Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

L'ensemble des commentaires sur cette section sont intégrées dans la réponse à la question ci-dessus

3.2.10.4.Appréciations du commissaire enquêteur**S'agissant de la réponse apportée à la question :**

Je souscris à la réponse de l'EPT précisant qu'une étude de reprogrammation des derniers lots de la ZAC Cerisaie est en cours avec la Commune et l'aménageur et qu'il est trop tôt pour qu'il se prononce sur les modifications ultérieures possibles du PLU.

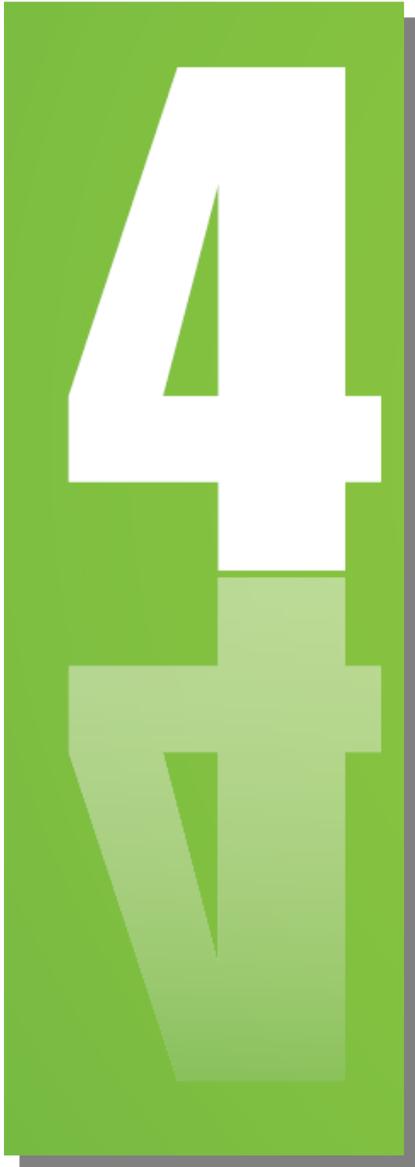
Je l'engage cependant, lorsque les études auront abouti, à communiquer avec les habitants de Fresnes sur les résultats de cette étude.

Nogent sur Marne le 3 novembre 2021



Jean, Pierre CHAULET
Commissaire enquêteur





**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR
LE PROJET DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
FRESNES (94260)**

4.1. Objet de l'enquête publique

La commune de Fresnes a souhaité modifier son PLU actuel

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dont fait partie la commune de Fresnes est par délégation chargé de la mise en œuvre de cette modification du PLU de Fresnes.

Les enjeux de modification suivants ont été identifiés :

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

4.2. Nature et caractéristiques du projet

Les axes suivants ont été déterminés pour la modification de ce PLU :

- Maîtriser la densité dans les secteurs les plus constructibles par La baisse des hauteurs, la réduction de l'emprise au sol, l'augmentation des superficies d'espaces verts, la modification des règles d'implantation à l'alignement, l'introduction d'une règle de prospect à l'alignement, la modification des règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.
- Renforcer les espaces verts en zone pavillonnaire par la réduction de l'emprise au sol et l'augmentation des espaces verts
- Diversifier et renforcer les normes de stationnement en intégrant des dimensions minimales pour les places, les dégagements et les accès, en améliorant les conditions d'accessibilité des locaux vélos et en sécurisant les accès ; *
- Développer l'activité économique sur l'axe de l'A 86 en encourageant le développement d'activité productive
- Renforcer la protection du patrimoine architectural en édictant des prescriptions permettant la préservation de l'aspect général de certains ensembles et maisons et la nécessité que les extensions ou surélévations envisagées s'inscrivent dans leur continuité architecturale ;
- Adapter et corriger les documents en adaptant l'OAP de la Tuilerie, en adaptant l'OAP du Moulin de Berny et en facilitant l'application de certaines règles et en revoyant leur rédaction.

4.2.1. Cadre juridique

Cette procédure de modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (P. A. D.D), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, elle est donc conduite sous forme d'une modification de droit commun relevant des articles L.153-36 à 48 du code de l'urbanisme et non sous forme d'une révision.

4.2.2. Le maître d'ouvrage

La ville de Fresnes faisant partie de l'EPT (établissement public territorial) de Grand-Orly Seine Bièvre et lui ayant transféré sa compétence en matière d'urbanisme, la présente enquête est organisée par le président de cet EPT agissant en tant que maître d'ouvrage

4.2.3. Avis du commissaire enquêteur

4.2.3.1. Sur les objectifs visés par la modification de ce PLU

La modification N°1 du plan local d'urbanisme de Fresnes visait 5 principaux objectifs qui se retrouvent dans l'ensemble des observations et courriers que j'ai traités dans les 10 thèmes retenus dans leur dépouillement.

4.2.3.1.1. S'agissant de la densification en général

C'était un des principaux objectifs de cette modification N°1 du PLU qui visait à réduire la densification actuelle en maîtrisant la densité.

Il convient de reconnaître que les dispositions prises pour :

- Baisser les hauteurs ;
- Réduire l'emprise au sol ;
- Modifier les règles d'implantation à l'alignement
- Introduire une règle de prospect à l'alignement ;
- Et modifier les règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété ;

Sont bien de nature à aboutir à une baisse de la densification sur la commune de Fresnes.

Il conviendra cependant de

- Renforcer l'interdiction de construire en fond de parcelle en secteur pavillonnaire en étudiant le passage d'un retrait de 4 m à 8 m pour renforcer la protection des cœurs d'îlots. ;
- Moduler en zone UE le taux d'emprise au sol selon la taille des terrains.

4.2.3.1.2. S'agissant du cadre de vie et des espaces verts

C'était également un des objectifs de cette modification du PLU qui visait à renforcer les espaces verts notamment en zone pavillonnaire.

Il va de soi qu'une baisse de la densification pourra se traduire par davantage de place disponible pour les espaces verts notamment dans les zones UA – UB – UG – UGa.

Comme indiqué précédemment une baisse plus importante de l'emprise au sol en zone UE pourrait favoriser une plus grande implantation d'espaces verts.

Enfin il conviendra de préciser dans le règlement des zones concernés la possibilité pour les projets de construction de déroger à certaines règles d'implantation à l'alignement pour prendre en compte la préservation des arbres remarquables.

4.2.3.1.3. S'agissant de la protection du patrimoine

Autre objectif de cette modification du PLU de Fresnes, les prescriptions permettant la préservation de l'aspect général de certains ensembles et maisons et la nécessité que les extensions ou surélévations envisagées s'inscrivent dans leur continuité architecturale me paraissent de nature à protéger le patrimoine.

Il conviendra cependant que cette modification du PLU s'intéresse davantage à la protection des maisons présentant un intérêt patrimonial particulier comme les 2 maisons d'architecture des années 30 situées au 12-14 rue Henri Barbusse.

4.2.3.1.4. S'agissant de la diversification et du renforcement des normes de stationnement

C'était aussi un des objectifs de ce projet de modification.

Les dispositions prises, à savoir :

- Intégration d'une norme de taille de stationnement,
- Intégration d'une norme pour le stationnement des deux roues motorisés ;
- Interdiction des places commandées.

Ainsi que les dispositions du PLU en zones denses (UA, UB, UG, UGa) relatives à l'emprise au sol et à la pleine terre encourageant le recours à la création de parc de stationnement souterrain de même qu'en secteur pavillonnaire, la possibilité d'augmenter la distance entre les constructions et l'alignement actuellement de 4m minimum pour permettre un stationnement devant les habitations, devraient faciliter le stationnement dans la ville de Fresnes

4.2.3.1.5. S'agissant du développement de l'activité et du commerce

Pour cet objectif également visé par cette modification du PLU, je considère que les dispositions prises pour faciliter le stationnement ainsi que l'amélioration des déplacements qui pourra être facilité par la mise en place d'un plan des mobilités sera de nature à faciliter l'accès aux commerces de la ville.

4.2.3.1.6. S'agissant de l'adaptation des documents du PLU

Pour ce dernier objectif de la modification du PLU, il était prévu de :

- D'adapter l'OAP de la Tuilerie : au vu des explications fournies, cette adaptation ne semble pas poser problème ;
- D'adapter l'OAP du moulin de Berny laquelle ne pose pas également de problème, la seule question concernant le fait de savoir si le bassin de Berny devait être enterré ou semi-enterré question à laquelle l'EPT a répondu que ce projet de bassin était à l'initiative du Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP), qu'il était prévu un bassin de 50 m de diamètre, que les études de faisabilités en cours avaient identifié plusieurs scénarios, enterrés et semi enterrés et que la réalisation de ce bassin étant essentielle à la lutte contre les inondations par ruissellement et surcharge de réseaux, il avait été choisi de laisser ouverte cette possibilité dans l'OAP du Moulin de Berny ;
- De faciliter l'application de certaines règles en en revoyant leur rédaction, ce qui n'a pas posé de problème particulier.

4.2.3.2. Sur les autres thèmes abordés au cours de cette enquête

Hormis les objectifs qui étaient visés par cette modification du PLU de Fresnes, d'autres thèmes ont été abordés au cours de cette enquête

4.2.3.2.1. S'agissant du thème concernant la résidence des Groux

Même si la hauteur des constructions est inchangée (18 m de hauteur de façade et 21 m de hauteur totale) la modification du PLU prévoit une baisse de la densité de la zone UB où la résidence est situé avec une baisse de l'emprise au sol des constructions de 35 % à 25 %.

Je souscris çà cette proposition permettant de préserver un maximum d'espaces verts et d'espaces libres dans les projets immobiliers

Par ailleurs je ne suis pas favorable à la création d'un secteur spécialement dédié au secteur des Groux d'autant que le projet sur ce secteur n'est pas définitivement arrêté

4.2.3.2.2. S'agissant du thème concernant la circulation en général et les circulations douces

Je regrette qu'un plan des mobilités n'ait pas été établi dans la commune de Fresnes pour faciliter la circulation dans cette ville, car outre la circulation automobile ce plan permettrait de faire face à l'apparition de nouveaux modes de mobilités (trottinettes, mono-roues, skates, etc...) ainsi qu'à l'augmentation significative des déplacements en bicyclettes.

4.2.3.2.3. S'agissant du thème concernant les transports

Hormis l'établissement d'un plan des mobilités pour la ville de Fresnes, il serait également souhaitable d'évaluer les besoins actuels et futurs des populations de Fresnes (et tout particulièrement de Fresnes Nord) en matière de déplacement et de transport et de proposer des solutions répondant à ces besoins, sachant que cette question est directement corrélée avec la question de la densité.

4.2.3.2.4. S'agissant du thème concernant la fracture nord-sud et les équipements publics

La fracture Nord-Sud étant une réalité géographique, il serait souhaitable que la commune de Fresnes étudie l'ensemble des moyens qui permettraient de réduire cette fracture :

- En attirant l'attention de l'Etat et du département sur la possibilité de l'installation d'une passerelle piétons au-dessus de l'A86 ;
- En évaluant les services publics estimés nécessaires dans la partie Nord de la commune (écoles, équipements sportifs, etc...) ainsi que sur les besoins en commerce de bouche notamment ;
- En estimant les besoins en espaces verts de cette partie Nord de la commune.

4.2.3.3. Sur le déroulement de l'enquête publique elle-même

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite en mairie de Fresnes et sur les panneaux d'affichage de cette ville dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département de Seine et Marne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'un dossier papier relatif à la modification N°1 de ce PLU a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de Fresnes aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site internet hébergeant le registre dématérialisé ;
- Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Fresnes pour recevoir les observations du public ;

- Que les observations pouvaient être consignées sur un registre dématérialisé accessible sur un site internet dédié ou par courrier électronique à une adresse également dédiée à cet effet ;
- Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête au siège de l'enquête à la mairie de Fresnes ;
- Que le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ;
- Que tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident susceptible de perturber le bon déroulement cette enquête ;
- Que 4 observations, concernant ce projet de modification du PLU de Fresnes ont été recueillis dans le registre papier mis en place à la mairie de Fresnes et 23 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ou envoyées par courriel.

4.2.4. Conclusions du commissaire enquêteur.

Après avoir examiné l'ensemble des objectifs annoncés pour justifier la modification N°1 du PLU de la ville de Fresnes,

Je considère pour cette modification :

- Que l'ensemble des mesures annoncées devraient permettre de satisfaire les objectifs mis en avant pour modifier ce PLU ;
- Que les mesures prises n'auront pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (P. A. D.D), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Qu'en conséquence la procédure de modification de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme paraît appropriée aux mesures annoncées pour satisfaire les objectifs fixés.

Je regrette cependant :

- Que préalablement à cette modification, la commune n'ait pas mis en place un plan des mobilités.

Et je recommande :

- De renforcer l'interdiction de construire en fond de parcelle en secteur pavillonnaire en étudiant le passage d'un retrait de 4 m à 8 m pour renforcer la protection des cœurs d'îlots. ;
- De moduler en zone UE le taux d'emprise au sol selon la taille des terrains ;
- De préciser dans le règlement des zones concernés la possibilité pour les projets de construction de déroger à certaines règles d'implantation à l'alignement pour prendre en compte la préservation des arbres remarquables ;
- D'étudier les mesures de protection des maisons présentant un intérêt patrimonial

particulier comme les 2 maisons d'architecture des années 30 situées au 12-14 rue Henri Barbusse

- De prévoir la possibilité d'augmenter la distance entre les constructions et l'alignement actuellement de 4m minimum pour permettre un stationnement devant les habitations ;
- De préciser ultérieurement dans le PLU si le bassin de Berny sera enterré ou semi-enterré ;
- D'évaluer dans le rapport de présentation les besoins actuels et futurs des populations de Fresnes (et tout particulièrement de Fresnes Nord) en matière de déplacement et de transport ;
- D'étudier l'ensemble des moyens nécessaires pour réduire la fracture entre le Nord et le Sud de la ville de Fresnes

EN CONCLUSION, je donne donc un **AVIS FAVORABLE** à la demande de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de procéder à la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la ville de Fresnes selon les modalités exposées dans le dossier d'enquête publique.

Nogent sur Marne, le 3 novembre 2021



Jean, Pierre CHAULET
Commissaire enquêteur