

ENQUETE PUBLIQUE DU 22 FEVRIER AU 24 MARS 2025

VILLE DE FRESNES
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE

MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Rédigé par madame Clothilde FRETIN-BRUNET, Commissaire-enquêteur, désignée par le Tribunal administratif de Melun (E24-104/77) le 31 décembre 2024 ; rapport transmis le 22 avril 2025

Clothilde FRETIN-BRUNET

SOMMAIRE

I. L'objet de l'enquête publique et son contexte

- a. L'objet de l'enquête publique
- b. La justification et les impacts de la modification du PLU de Fresnes
- c. Le cadre juridique

II. L'organisation de l'enquête publique

- a. Préparation de l'enquête
- b. Modalités de consultation du dossier d'enquête
- c. Modalités de recueil des observations du public

III. Le déroulement de l'enquête publique

- a. Mesures de publicité
 - Affichage
 - Article
- b. Ouverture de l'enquête, permanences, clôture

IV. Les observations recueillies lors de l'enquête publique

I. L'objet de l'enquête publique et son contexte

a. L'objet de l'enquête publique

La commune de Fresnes souhaite procéder à la modification du plan local d'urbanisme (PLU), intégrant la modification du programme de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Cerisaie Sud.

Située au sud de la commune de Fresnes, la ZAC Cerisaie Sud s'inscrit dans un tissu urbain diversifié à dominante résidentielle. La ZAC a été créée en 2007 pour créer un quartier mixte d'habitat et d'activités, en lieu et place des activités et entrepôts existants. 662 logements et 391 logements en hébergement ont déjà été réalisés. Le quartier est concerné par des difficultés majeures de circulation et de stationnement. Il est pauvre en espace vert et de loisirs.

Les derniers lots de la ZAC de la Cerisaie Sud ont fait l'objet d'une reprogrammation par ses aménageurs, ayant notamment pour effet une baisse de densification des lots restants à bâtir, à savoir les lots A et J situés rue Montjean et les lots H et I situés avenue de la Cerisaie, rendant possible la création d'un espace vert public d'environ 1 350 m². Sont notamment revus le découpage, l'implantation et la hauteur des lots à bâtir.

Le projet de modification a pour objet de :

- Modifier le règlement et le plan masse de la zone UD dans le périmètre de la ZAC Cerisaie Sud ;
- Corriger le règlement pour la zone UGa, afin de constituer une bande de constructibilité privilégiée et favoriser la réalisation de la trame verte et bleue ;
- Annexer le périmètre de développement prioritaire du réseau de chaleur par géothermie.

La ZAC de la Cerisaie Sud est située à proximité de l'autoroute A6.

b. La justification et les impacts de la modification du PLU de Fresnes

La reprogrammation de la ZAC de la Cerisaie Sud et la modification du PLU qui s'ensuit a pour objectif d'améliorer les conditions de vie dans le quartier :

- Limitation des droits à construire ;
- Modification de l'implantation et de la hauteur des lots restant à bâtir ;
- Création de 50 places de stationnement ;
- Création d'un espace vert ;
- Construction d'un mur anti-bruit toute hauteur pour diminuer le niveau sonore provenant de l'A6.

La modification est conforme au SDRIF : la densification du secteur inscrit pour une « urbanisation préférentielle » se poursuit mais dans un moindre volume que prévu (baisse de la constructibilité de 17 %) dans la programmation initiale de la ZAC. La modification est également conforme au SDAGE et au PCAEM de la métropole du Grand Paris, par l'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales (sur une zone, située dans la vallée de la Bièvre, sujette aux inondations par ruissellement et surcharge de réseaux) et la diminution du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores et atmosphériques. La modification est également conforme aux autres documents supérieurs au PLU.

Sont modifiés :

- le règlement : préambule, emprise au sol (article UD 3.1), hauteur (article UD 3.2), implantations par rapport aux voies et emprises publiques (article UD 3.3), implantations par rapport aux limites séparatives (article UD 3.4), implantation par rapport aux autres

- constructions sur une même propriété (article UD 3.5), caractéristiques architecturales et paysagères (article UD 4.1), traitement des espaces libres (article UD 5.1) ;
- le zonage général : délimitation des secteurs Uda et UDb et espaces verts paysagers protégés ;
 - le zonage général couleur: délimitation des secteurs Uda et UDb ;
 - le plan règlementaire de la ZAC Cerisaie Sud.

Selon l'évaluation environnementale, le projet présente des évolutions globalement positives par rapport à la précédente version du PLU. L'étude de reprogrammation abaisse la constructibilité de 17 % des lots restant à bâtir. La réalisation du mur anti-bruit toute hauteur fermant la rue Marcel Duchamp permettrait de passer de 73 dB à 63 dB au niveau de l'espace public envisagé et des façades avoisinantes. Le rapport recommande de prendre en compte les nuisances sonores dans le principe de porosité des îlots à la fois pour atténuer le phénomène d'îlot de chaleur mais aussi pour limiter les nuisances sonores.

c. Le cadre juridique

Le PLU de la ville de Fresnes a été approuvé le 22 octobre 2009, révisé le 26 juin 2018 et modifié le 14 décembre 2021 (modification n°1).

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre est compétent en matière de PLU. Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme pour la réalisation d'une enquête publique de droit commun et à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure d'examen « au cas par cas », l'EPT a transmis un rapport à l'autorité environnementale pour une demande d'avis conforme, rendu en octobre 2023 et indiquant la nécessité d'évaluer l'exposition des populations aux nuisances autoroutières. L'EPT a décidé en décembre 2023 de procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Fresnes. La concertation liée à l'évaluation environnementale a été organisée en mars 2024 et le bilan approuvé par le conseil municipal en octobre 2024 et par le conseil territorial en décembre 2024.

Le PLU nécessite d'être modifié afin de prendre en compte les évolutions des plans de masse de la ZAC, sans conséquence sur les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. La modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

La reprogrammation de la ZAC a pour effet de modifier les possibilités de construire. En conséquence, elle relève du champ d'application de la procédure de modification de droit commun, à l'initiative du président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

II. L'organisation de l'enquête publique

a. Préparation de l'enquête

Un arrêté de monsieur le président de l'EPT, en date du 19 avril 2022, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique.

Une délibération du conseil territorial en date du 19 décembre 2023 a décidé de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification du PLU et à la définition des objectifs et des modalités de concertation.

Suite à la saisine de l'autorité environnementale, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a conclu à la nécessité d'une étude environnementale.

La MRAe a rendu son avis le 27 novembre 2024.

La présidente du tribunal administratif de Melun m'a désignée par décision n°E24000104/77 en date du 31 décembre 2024.

Des échanges avec les services de la ville de Fresnes ont permis de définir, début janvier 2025, les modalités d'organisation ; il a notamment été décidé des dates de l'enquête et du programme des permanences.

Une réunion de présentation du projet et de préparation de l'enquête a eu lieu le mercredi 15 janvier 2025. J'ai visité à la suite le quartier de la Cerisaie, le 15 février 2025, ce qui m'a également permis de vérifier l'affichage.

Le dossier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique se compose de :

- Un registre ouvert, coté et paraphé par mes soins ;
- Un dossier relatif à la modification du PLU de Fresnes et comportant :
 - o Les pièces administratives
 - Arrêté n°A2022-716 de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 19 avril 2022 prescrivant la modification n°2 du PLU ;
 - Délibération du conseil municipal de Fresnes n°2023-110 du 21 décembre 2023 ;
 - Délibération du conseil territorial n°2023-12-19-3427 du 19 décembre 2023 ;
 - Délibération du conseil municipal de Fresnes n°2024-85 du 17 octobre 2024 ;
 - Délibération du conseil territorial n°2024-12-17-3826 du 17 décembre 2024 ;
 - Courrier du tribunal administratif de Melun du 31 décembre 2024 désignant le commissaire enquêteur ;
 - Arrêté n°A2025-965 de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 20 janvier 2025 prescrivant l'enquête publique.
 - o L'évaluation environnementale
 - Saisine de l'AE
 - Avis de la MRAe n°AKIF-2023-139 du 25 octobre 2023 et n°APPIF-2024-131 du 27 novembre 2024
 - Evaluation environnementale
 - Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe
 - o Les pièces de la modification n°2 du PLU de Fresnes
 - Rapport de présentation
 - Règlement modifié
 - Plan de zonage général modifié
 - Plan de zonage couleur modifié
 - Plan masse de la ZAC Cerisaie Sud
 - Délibération du conseil municipal n°2023-23 portant classement du réseau de chaleur urbain par géothermie
 - Annexe : étude de circulation du quartier de la Cerisaie

b. Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête ont été à disposition du public, en mairie de Fresnes, durant toute la durée de l'enquête, soit du 22 février 2025 au 24 mars 2025 inclus, aux horaires d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h (sauf le mardi matin) et de 13h30 à 17h30.

Les pièces du dossier pouvaient être consultées sur le site internet de l'EPT www.grandorlyseinebievre.fr/plans-locaux-durbanisme

c. Modalités de recueil des observations du public

Les observations du public pouvaient être:

- Consignées sur le registre d'enquête, en mairie ;
- transmises par voie postale à mon attention à l'adresse de la mairie de Fresnes ;
- transmises par voie électronique sur le registre numérique (www.registre-numerique.fr/modif2-plu-fresnes) et à l'adresse mail de dépôt des contributions.

J'ai assuré des permanences en mairie de Fresnes :

- mercredi 26 février de 8h30 à 10h30 ;
- samedi 8 mars de 9h à 11h ;
- mardi 11 mars de 17h30 à 19h30.

III. Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique, précédée des mesures prévues règlementairement, s'est déroulée sans incident.

a. Mesures de publicité

L'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité prévues dans l'arrêté organisant l'enquête, permettant d'assurer une bonne information du public :

- Un certificat d'affichage, du 26 mars 2025, signé par madame la maire de Fresnes, certifie que l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en mairie et sur les panneaux municipaux de la commune, du 7 février au 24 mars 2025 inclus, soit 15 jours avant le début et pendant toute la durée de l'enquête. Le certificat d'affichage et le plan de localisation des panneaux m'ont été transmis par mail à l'issue de l'enquête ;
- Deux insertions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publiques ont été réalisées dans les annonces légales des quotidiens *Le Parisien* et *Les Echos*, en date du 5 puis du 25 février 2025 ;
- Un article a été publié dans le journal de la ville de février 2025.

b. Ouverture de l'enquête, permanences, clôture

L'enquête publique a été ouverte le 22 février 2025 matin.

Sur la durée de l'enquête, aucune observation n'a été envoyée par courrier à la mairie. En revanche, une observation a été inscrite dans le registre mis à disposition à l'hôtel de ville de Fresnes et quatre dans le registre dématérialisé.

J'ai tenu les permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête. Une personne s'est présentée à la deuxième, le samedi matin, et a inscrit une observation dans le registre. Aucun autre visiteur ne s'est présenté.

L'enquête s'est achevée le 24 mars au soir.

J'ai transmis un procès-verbal de synthèse des observations à la mairie de Fresnes le 28 mars 2025. J'ai reçu les réponses le 8 avril 2025.

IV. Les observations recueillies lors de l'enquête publique

A la clôture de l'enquête publique, le bilan s'établit ainsi :

- un visiteur s'est présenté lors d'une des permanences ;
- une observation a été portée dans le registre d'enquête ;
- quatre observations ont été inscrites dans le registre numérique ;
- aucun courrier ne m'a été adressé.

Les participants à l'enquête publique semblent habiter le quartier ou ailleurs dans la ville de Fresnes. En effet, les remarques portent principalement sur le fonctionnement du quartier (ramassage des ordures ménagères, nuisances sonores, conditions de circulation, etc.).

Il semble que l'article du journal municipal et le bouche à oreille entre voisins soient principalement à l'origine de l'information des habitants qui se sont manifestés.

L'information peut être considérée comme suffisante.

a. Observations concernant la propriété foncière de parcelles

⇒ Observation n°3, en ligne, du 6 mars 2025 de monsieur Gérard CAMBRUN

Monsieur CAMBRUN considère que la ville a cédé à l'aménageur Valophis Habitat un foncier, la parcelle K9 intégrée à la parcelle K203, qui appartiendrait à l'Etat.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

A titre liminaire, il est précisé que le plan local d'urbanisme n'a pas pour objet de régler les problématiques liées aux cessions foncières.

La parcelle K 203 (anciennement K 163) constitue en partie l'assiette foncière du chemin de Montjean. Il s'agit d'un ancien délaissé de l'autoroute A6 qui a été acquis par la Ville auprès de l'Etat (délibération du 21/10/2013).

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Cerisaie, le plan de masse initial et celui concerné par la présente modification prévoit que le lot K (déjà réalisé, livré en 2017) et le lot J soient positionnés en partie sur la parcelle K 203. Dans ce cadre, la largeur du chemin de Montjean est réduite à 1 voie avec un sens de circulation Sud- Nord.

Dans le cadre de la réalisation du lot K, une procédure de déclassement et une cession à l'aménageur Valophis Habitat a été réalisée en 2014 (délibération du 09/10/2024 en pj)



Concernant le lot J, il est prévu que la Ville cède à Valophis Habitat une bande de terrain en partie située sur l'espace public. La procédure de déclassement est actuellement en cours, une enquête publique de voirie a été réalisée entre le 8 et le 22 janvier 2025, sans observation de la part du public.

Il convient désormais pour la Ville de délibérer sur le déclassement et la cession de cette emprise. Cette délibération est prévue dans le courant de l'année 2025, le service d'évaluation domaniale sera saisi sur le montant de la cession préalablement à la délibération.

Concernant la parcelle K 79, celle-ci est actuellement propriété de la Direction des Routes d'Ile de France (DIRIF). Cette parcelle est située dans l'emprise de la rue de Montjean, et n'est pas concernée par l'emprise du lot J et ne nécessitera donc pas une acquisition de la part de l'aménageur.

Il conviendrait cependant qu'à terme, une régularisation foncière soit réalisée entre la Ville, qui assure actuellement la gestion de ce délaissé et la DIRIF.

A toutes fins utiles, il est précisé que la Ville ne saurait procéder à la cession d'un foncier ne lui appartenant pas.

Ces parcelles sont bien intégrées dans le périmètre de la ZAC :

- *K 203 pour une partie du lot J et la voirie chemin de Montjean*
- *K 79 voirie de la rue de Montjean.*

Appréciation du commissaire-enquêteur

La ville a transmis au commissaire-enquêteur toutes les pièces justificatives, qui attestent la régularité des procédures de maîtrise foncière.

L'enquête publique est le bon espace d'expression et de questionnement des habitants, a fortiori quand la maîtrise foncière est nécessaire à la réalisation de la ZAC Cerisaie Sud, dont la reprogrammation nécessite une modification du PLU, objet de l'enquête.

b. Observations relatives aux questions de circulation et de stationnement

- ⇒ Observations 1, 2, 4 et 5, en ligne en mars 2025 de madame Morgane ANDRE, de madame Stéphanie CHAMPAUZAC, de monsieur Jean-Luc TOULY, et sur le registre papier de monsieur Eric SIBARD

Ces habitants du quartier constatent, rue Juliette Drouet, que :

- Le sens de circulation induit une vitesse excessive, voire que ce sens n'est pas respecté. L'un d'eux suggère la mise en sens unique de la rue Juliette Drouet ;
- Du stationnement sauvage.

L'un des habitants demande comment s'articulent stationnement de surface et stationnement souterrain et comment s'articulent sens de circulation et stationnement de surface rue Juliette Drouet.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

En premier lieu, il est rappelé que le plan de circulation de la ZAC n'est pas règlementé par le Plan Local d'urbanisme.

Depuis sa mise en service, la rue Juliette Drouet est concernée par un stationnement illicite quasi constant positionné sur la voie de droite dans le sens sud-nord.

Ainsi, dans les faits et avant la mise en place du nouveau plan de circulation, la rue Juliette Drouet était déjà principalement utilisée en sens unique nord sud.



Le nouveau plan de circulation et de stationnement a fait l'objet d'une étude spécifique mandatée par l'aménageur de la ZAC au cabinet CDVIA, jointe au dossier d'enquête afin d'évaluer part l'impact de la modification des itinéraires. Le nouveau plan de circulation a pour objet de fluidifier la circulation dans le quartier et d'améliorer l'offre de stationnement public.

Dans ce cadre, la Ville, l'aménageur, le bureau d'études circulation ont identifié que le passage en sens unique nord – sud de la rue Juliette Drouet, de l'intersection avec le mail Stephan Hessel jusqu'à la rue de Montjean permettait de créer une offre de stationnement supplémentaire (+ 22 places). Cette proposition a été travaillée avec les riverains lors d'un atelier de travail avec le

conseil de quartier le 24/09/2021. Le plan de circulation définitif a été présenté en Conseil de quartier le 12/03/2024.

Le nouveau plan de circulation permettra la création de 50 places de stationnement public supplémentaires.

La modification de ce plan de circulation pour maintenir un double sens plus important sur la rue Juliette Drouet ne permettrait pas de maximiser le nombre de place de stationnement sur le quartier.

L'étude, réalisée en prenant en compte les nouveaux logements restants à livrer sur l'opération, conclut à un impact limité sur la congestion de la circulation et relève qu'à la suite de la mise en place du nouveau plan de circulation certains carrefours connaîtront une baisse de trafic tandis que d'autres connaîtront une augmentation.

Cependant, les réserves de capacité des carrefours resteront suffisantes pour assurer un trafic fluide, notamment aux heures de pointe.

Trois carrefours sont légèrement impactés par les modifications de condition de circulation et ont fait dans ce cadre l'objet d'une étude plus poussée par le bureau d'étude :

- Carrefour à feu Cerisaie / chemin de Montjean : Aujourd'hui, ce carrefour dispose de bonnes réserves de capacité sur l'ensemble des branches. Avec la modification du plan de circulation, le carrefour dispose encore de bonnes réserves de capacité. Cependant des difficultés pourront se faire ressentir sur le chemin de Montjean à l'heure de pointe du matin ;
- Carrefour à priorité Rue Juliette Drouet / Rue Marcel Duchamp : ce carrefour disposera d'une bonne réserve de capacité, sans impact sur l'écoulement des flux ;
- Carrefour à priorité Montjean – Drouet : ce carrefour disposera d'une bonne réserve de capacité, sans impact sur l'écoulement des flux.

Aussi, à ce stade, compte-tenu de l'impact limité, il n'est pas prévu de réaliser des aménagements supplémentaires.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les enjeux de circulation et de stationnement apparaissent comme critiques pour les habitants qui se sont exprimés.

La ville s'en est emparée en amont de l'achèvement de la ZAC et a fait réaliser une étude ad hoc, a conduit une concertation avec la population.

La modification de la programmation de la ZAC devrait d'une part permettre de limiter l'afflux de nouveaux véhicules, du fait de la dé densification et d'autre part de la création de places de stationnement en sous-sol et en surface.

Les éventuels dysfonctionnements en matière de circulation et de stationnement sauront être surveillés et traités par la ville, indépendamment de la programmation de la ZAC.

c. Observations relatives aux eaux pluviales

⇒ Observation 4, en ligne du 5 mars 2025 de monsieur Jean-Luc TOULY

Monsieur TOULY s'interroge sur le traitement des eaux pluviales dans le cadre de la réalisation de la ZAC Cerisaie Sud.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

De manière générale, concernant la gestion des eaux pluviales, le PLU est soumis au règlement d'assainissement de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, ainsi qu'aux dispositions du Schéma d'aménagement et gestion des eaux de la Bièvre.

Dans ce cadre, les constructions ne doivent pas rejeter les pluies courantes sur le réseau public et préconise l'infiltration des 8 premiers millimètres de pluie.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La modification de l'article UD5.1 du règlement du PLU relatif au traitement des espaces libres permettra de développer une meilleure gestion des eaux pluviales.

Par ailleurs, la modification de la délimitation de l'espace vert paysager protégé de la Noue du temps des cerises au plan de zonage général permet de protéger la noue du temps des cerises dans son intégralité et la consacre comme moyen de gestion des eaux pluviales à la source.

Aussi, l'intégration d'une bande de constructibilité privilégiée sur le secteur UGa du plan de zonage général apporte une protection supplémentaire aux parcelles en cœur d'îlot concernés par la trame verte et bleue identifiée au PLU.

d. Observations relatives aux nuisances sonores

⇒ Observation 5, au registre papier du 8 mars 2025 de monsieur Eric SIBARD

Monsieur TOULY s'interroge sur la hauteur du mur anti-bruit et aux impacts pour les habitants actuels de la rue Juliette Drouet.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le bâtiment antibruit constitué par le lot K mesure en moyenne 28 m. Il est prévu que le bâtiment du lot J excède la hauteur du lot K d'un niveau (R+9).

La hauteur du mur antibruit à l'intersection de la rue Marcel Duchamp n'est effectivement pas définie ni dans le règlement ni le plan de masse du secteur, cet élément pourra être précisé dans le cadre du dossier d'approbation de la modification.

L'objectif de la mise en place de ce mur antibruit est d'abaisser le niveau sonore de l'espace public, actuellement mesuré à 73 décibels, à 63 décibels.

Appréciation du commissaire-enquêteur

A l'échelle du secteur UGa, les infrastructures routières sources de nuisances sonores sont la RD267 et la RD 127.

A l'échelle de la ZAC Cerisaie Sud, l'A6 constitue la principale source de nuisance sonores. Les niveaux sonores routiers diurnes sont compris, rue Marcel Duchamp, entre 70 et 75 dB. Ce niveau sonore est sous le seuil de bruits dangereux (plus de 90 dB) mais relève des bruits dits fatigants.

La construction d'un mur anti-bruit, dit toute hauteur dans le dossier d'enquête sans précision sur la hauteur effective, rue Marcel Duchamp, permettrait de diminuer à 63 dB le volume sonore proche du mur, sans mesure d'impact plus largement dans le quartier.

En tout état de cause, le mur prévu aura un effet bénéfique en matière de nuisances sonores sur tout ou partie du quartier de la ZAC.

ENQUETE PUBLIQUE DU 22 FEVRIER AU 24 MARS 2025

VILLE DE FRESNES
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE

MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Rédigé par madame Clothilde FRETIN-BRUNET, Commissaire-enquêteur, désignée par le Tribunal administratif de Melun (E24-104/77) le 31 décembre 2024 ; rapport transmis le 22 avril 2025

Clothilde FRETIN-BRUNET

L'enquête publique porte sur la modification du PLU de Fresnes, afin d'intégrer notamment la reprogrammation de la ZAC de la Cerisaie Sud, dont la réalisation est confiée à Valophis Habitat. L'évolution consiste à intégrer la création d'un espace public de 1350 m², la diminution de 17 % de la constructibilité des lots restant à bâtir, l'implantation d'un mur antibruit toute hauteur. La modification du plan de circulation du quartier et la création de 50 places de stationnement accompagneront ces modifications.

Mes conclusions s'appuient sur les considérant suivants :

1. La procédure, le dossier et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 22 février 2025 au 24 mars 2025 inclus. J'ai assuré les trois permanences prévues.

L'information du public a été assurée par affichage sur les panneaux administratifs, publication dans les journaux nationaux et municipal et sur le site internet de l'EPT, compétent en matière de PLU.

Le dossier élaboré pour la consultation du public, disponible au service urbanisme de la mairie de Fresnes, ainsi que sur le site internet, contenait tous les éléments de nature à assurer sa complète information sur le projet, mettant à disposition les documents administratifs, des documents graphiques, le rapport de l'évaluation environnementale et celui relatif au plan de circulation et les pièces du PLU modifiées.

La consultation du dossier d'enquête par le public et les modalités de recueil des observations ont été organisées de manière à permettre au mieux sa participation.

Les échanges avec les services municipaux et les visites de terrain m'ont permis de répondre au visiteur et de comprendre les observations.

Je considère par conséquent que la procédure a été conduite dans le respect du cadre réglementaire, avec une information suffisante et adaptée du public.

2. La participation du public

Sur la durée de l'enquête, aucune observation n'a été envoyée par courrier à la mairie. En revanche, une observation a été inscrite dans le registre mis à disposition à l'hôtel de ville de Fresnes et quatre dans le registre dématérialisé.

Si les questions et remarques des habitants ne sont pas toutes directement liées au PLU, elles concernent toutes le quartier Cerisaie Sud et nécessitent une réponse du maître d'ouvrage. Les réponses de la ville de Fresnes figurent dans le rapport d'enquête. Toutes les questions et remarques ont obtenu une réponse.

3. Sur l'objet du projet soumis à enquête

La modification du PLU de Fresnes est principalement rendue nécessaire par la reprogrammation des lots restant à construire de la ZAC Cerisaie Sud. Cette évolution est une réponse aux problématiques du quartier en matière de circulation et stationnement d'une part et de manque d'espace vert d'autre part.

La maîtrise foncière contestée des parcelles est justifiée par la ville de Fresnes.

Les évolutions du plan masse et du PLU en conséquence sont positives en matière de réduction de l'artificialisation, de création d'espace vert, de réduction des nuisances sonores.

Deux points d'attention méritent d'être signalés et intégrés dans le dossier d'approbation de ma modification du PLU de Fresnes :

- La configuration du bâti (hauteur, orientation) devra participer à réduire les îlots de chaleur mais aussi à limiter la propagation du bruit ;
- La hauteur du mur rue Marcel Duchamp pourrait utilement être précisée.

Si le plan de circulation et le stationnement ne sont pas directement concernés par les modifications du PLU (règlement et plans), ils participent directement au fonctionnement du quartier, dont l'amélioration est, elle, directement recherchée par le projet de reprogrammation de la ZAC. Or, le quartier continuera de se peupler, conformément aux documents de planification supra et le plan de circulation mis en œuvre depuis décembre 2024 est déjà contesté. Les enjeux de circulation et de stationnement pourront faire utilement l'objet d'échanges avec les habitants au cours de la finalisation du programme de la ZAC.

En conséquence, **j'émet un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU de Fresnes**, tel que prévu dans le dossier d'enquête publique, assorti de deux recommandations :

- Tenir compte dans la programmation des ilots restant à construire de la ZAC Cerisaie sud des hauteur et orientation permettant à la fois de réduire les ilots de chaleur et d'éviter la propagation des nuisances sonores ;
- Préciser la hauteur du mur antibruit rue Marcel Duchamp dans le dossier d'approbation de la modification du PLU