

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 20 septembre 2011

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

**Excusés :** M. Denis Helbling représenté par M. Pallier  
M. Jean-Jacques Um représenté par M. Perrigault  
Mme Sylvie Vieillard représentée par M. Vafiades  
Mme Marylène Tabar représentée par Mme Chavanon  
M. Josselin Aubry représenté par M. Thellier  
Mlle Aurélie Tarrago représentée par Mme Ethève  
Mme Laurence Machuel-Xuereb  
M. Almany Kanouté représenté par M. Métir

Madame Cécilia Vala est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**VIII - URBANISME - INSTAURATION DE PERIMETRES D'ETUDES SUR LES ENTREES OUEST ET EST DE LA VILLE ET DE LEURS FRANGES AUTOROUTIERES**

La commune envisage de réfléchir sur les enjeux urbains, sociaux, environnementaux et économiques du territoire où des marges de progrès ont pu être identifiées.

En effet, Fresnes est divisée en deux par un axe routier majeur, la RD 86, qui longe l'A86 sur un axe est-ouest et qui constituent une franche coupure urbaine qui engendre des nuisances (pollution, bruit) et ce malgré les portions autoroutières enterrées. Ces axes séparent la partie nord du territoire du reste de la commune et de son centre-ville. Par ailleurs, on trouve de nombreux délaissés de la direction interdépartementale du réseau routier d'Ile-de-France (DIRIF) le long de la RD186 ainsi que des franges dégradant le paysage.

Ces infrastructures représentent, en revanche, un atout pour la ville en termes d'accessibilité et de desserte puisqu'elles font de Fresnes un nœud de communication qu'il conviendrait de valoriser par un aménagement et un urbanisme qualitatif, notamment en ce qui concerne les entrées de ville qui doivent être retraitées afin d'en faire des repères urbains.

Par ailleurs, le territoire communal subit régulièrement des inondations par ruissellements urbains pour lesquels un plan de prévention des risques est en cours d'élaboration.

D'ailleurs, pour ces motifs, de grandes orientations avaient été fixées dans le projet d'aménagement et de développement durable de la ville annexé au plan local d'urbanisme approuvé par la délibération n° 2009-129 du 22 octobre 2009 concernant notamment le traitement des entrées de ville au niveau du Rond-point Roosevelt, du carrefour Zola-Barbusse – RD 86 (ex-RN 186) et du Carrefour de la Déportation, la protection du tissu pavillonnaire situé en arrière plan de l'emprise autoroutière, l'aménagement des abords de l'A86 et le traitement des déplacements.

D'ores et déjà, la réglementation du PLU incite à construire sur cette zone plus en hauteur et favorise les espaces libres à paysager ou traiter en espaces verts.

Certaines parties de ces périmètres font l'objet de diverses spéculations immobilières si bien que les dépôts de permis de construire se multiplient, ce qui risque de compromettre les aménagements qui pourraient être envisagés par la commune et ses partenaires.

C'est pourquoi une étape supplémentaire doit être franchie. En effet, il apparaît, aujourd'hui, nécessaire de réfléchir à un traitement urbanistique, architectural et paysager de qualité de ces secteurs afin d'améliorer l'image et l'attractivité du territoire communal. L'objectif recherché est de favoriser une mixité fonctionnelle caractéristique des centres urbains anciens tout en reliant, par l'animation urbaine, le centre-ville et le quartier Charcot-Zola car le paysage d'entrée de ville reflète tout le fonctionnement d'un territoire.

Dans cette perspective, l'instauration de périmètres d'études permettra à la commune de s'interroger sur les nombreux enjeux et les moyens à mettre en œuvre pour assurer un développement équilibré et concerté de ces secteurs et ressouder la ville en conciliant développement urbain et préservation de la biodiversité et des quartiers pavillonnaires.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

Vu les éléments de motivation, le cahier de photographies ainsi que les documents de synthèse ;

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

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

A l'unanimité,

Prend en considération la mise à l'étude des périmètres des entrées ouest et est de la ville et leurs franges autoroutières. Les terrains concernés par cette étude sont inclus dans les périmètres définis dans les plans annexés à la présente délibération ;

Dit que :

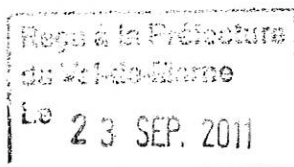
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois,
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- Cette délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121.10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



Pour extrait conforme :

Le Maire,

Jean-Jacques BRIDEY



2011 - 164

VILLE DE FRESNES

23 SEP. 2011

## EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

### ARRETE DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de Fresnes,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

Vu la délibération n°2011-75 du Conseil municipal en date du 20 septembre 2011 instaurant des périmètres d'études sur les entrées ouest et est de la ville et leurs franges autoroutières;

### ARRETE

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

- Instauration de périmètres d'étude sur les entrées ouest et est de la ville et leurs franges autoroutières à l'intérieur desquels la commune de Fresnes peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme au titre de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme.

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

- La délibération n°2011-75 du Conseil municipal en date du 20 septembre 2011 ;
- Les plans des périmètres d'étude ouest et est ;
- Le document de synthèse des périmètres ;
- Les éléments de motivation pour l'instauration de périmètres d'étude pour le traitement des entrées de ville est et ouest et l'aménagement des abords de l'autoroute A86 ;
- Le cahier de photographies ;
- Le présent arrêté ;

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

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

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

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


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

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

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

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



  
Jean-Jacques BRIDEY

Reçu à la Préfecture  
du Val-de-Marne

le 23 SEP. 2011

## ELEMENTS DE MOTIVATION POUR L'INSTAURATION DE PERIMETRES D'ETUDES POUR LE TRAITEMENT DES ENTREES DE VILLE ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS DE L'AUTOROUTE A 86

### LES OBJECTIFS DE L'INSTAURATION DE PERIMETRES D'ETUDES :

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

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

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

### LE CONTEXTE FRESNOIS :

Fresnes est séparée en deux par un axe routier majeur : La RD 86 (ex RN 186) qui longe l'A86 sur un axe Est-Ouest et qui constituent une franche **coupure urbaine** qui engendre des nuisances (pollution, bruit) et ce malgré les portions autoroutières enterrées. Elle coupe la partie Nord du territoire du reste de la commune et de son centre-ville. On y trouve de **nombreux délaissés de la DIRIF** le long de la RD 86 nord ainsi que des **franges dégradant le paysage**.

Ces infrastructures représentent, en revanche, un **atout pour la ville en termes d'accessibilité et de desserte** puisqu'elles font de Fresnes un nœud de communication, qu'il conviendrait de valoriser par **un aménagement et un urbanisme qualitatif**, notamment en ce qui concerne les **entrées de ville** qui doivent être retraitées afin d'en faire des **repères urbains**. En effet, elles sont, à ce jour, peu ressenties et mises en valeur.

Ces entrées de ville ne correspondent pas obligatoirement aux panneaux de limite communale : il faut différencier les entrées de ville des entrées sur le territoire.

Il apparaît donc nécessaire que ces secteurs doivent recevoir un traitement architectural et paysager de qualité, afin d'améliorer l'image et l'attractivité du territoire (**effet de vitrine**).

Ils pourront être densifiés et intensifiés, **en favorisant une mixité fonctionnelle caractéristique des centres urbains anciens**, afin de participer à la **préservation des quartiers d'habitations**, notamment les zones pavillonnaires en arrière-plan **et relier, par l'animation urbaine, le centre-ville et le quartier Charcot-Zola**.

Au delà de son acception esthétique, c'est tout le fonctionnement d'un territoire que reflète un paysage d'entrée de ville.

La réglementation du PLU incite, doré et déjà, à y construire plus en hauteur et favorise les espaces libres à paysager ou traiter en espaces verts. Ces espaces verts pourront être aussi aménagés en

deuxième plan afin de créer des **cheminements doux protégés des nuisances routières et autoroutières et favorisant le développement et la continuité de la biodiversité**. Ces cheminements pourraient être reliés aux cheminements existants ou projetés et relier notamment le parc des prés à la plaine de Montjean et son château, via l'écoquartier de la Cerisaie Sud, via le réseau viaire des zones pavillonnaires et via le Ru de Rungis (percée sous l'autoroute).

De plus, la question de la lutte contre les inondations par ruissellement urbain doit être étudiée notamment en ce qui concerne la réduction de l'aléa notamment en réduisant les opérations visant à une imperméabilisation excessive et inadaptée, en termes de équilibre coût/avantage, des sols.

Les principaux éléments actuels du paysage sont :

**L'axe A86 / RD 86** : Cet axe de par la largeur de son emprise constitue une véritable pénétrante dans la ville. Cet axe représente une entrée dans la ville balisée par plusieurs grands carrefours. Bien que cet axe soit **majeur pour la structuration de la ville**, ses abords ne bénéficient pas d'aménagement ni de traitement particulier.

Au sud de l'A86, les délaissés de la RD 86 servent à la desserte locale et au stationnement, en particulier du côté de la résidence du Clos la Garenne, qui connaît des problèmes en matière de stationnement.

**Le carrefour de la Déportation** : Ce carrefour est l'entrée ouest de la commune, depuis la RD 86 en venant d'Antony et l'A86. Il est entouré par la prison au nord et le supermarché « Intermarché » au sud. Cet espace est peu mis en valeur.

**Le rond-point Roosevelt** : Il marque l'entrée de ville est de la commune, depuis l'A86 en venant de Créteil et depuis l'A6 en venant de la province. Cette entrée de ville est cernée à l'Est par les zones d'activités et à l'Ouest par des immeubles de grande hauteur. Elle est marquée, pour partie, par des bâtiments souffrant d'une **architecture caricaturale ou banale** (les « boîtes à chaussures ») et de nappes de parkings. Ces enseignes obéissent à une logique d'identité d'enseigne, peu compatible avec celle d'identité du site.

Ce réaménagement pourrait être le pendant de la requalification de la zone SILIC (Parc de la Cerisaie) qui a su reprendre les codes couleur typiques de la banlieue parisienne (brun, brique, ton pierre...).

Si le belvédère sur la vallée de la Bièvre mériterait d'être plus valorisé, il offre cependant un **point de vue remarquable sur le plateau de Vélizy, couronné par la forêt de Verrières**.

Entre ces deux carrefours majeurs se trouve **le carrefour Barbusse-Zola** qui se situe au centre géographique de la commune. Sans pouvoir être considéré comme une entrée de ville, ce lieu n'en est pas moins un secteur stratégique à valoriser en terme de perception du paysage environnant car il se trouve au **centre fonctionnel de la commune** - sur l'axe Barbusse-Zola qui relie les deux pôles de centralité de la commune : le centre ville et le pôle d'équipements Charcot-Zola.

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

Un certain nombre des motivations qui conduisent à la nécessité de fixer des périmètres d'études proviennent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, tels qu'ils sont énoncés ci-dessous :

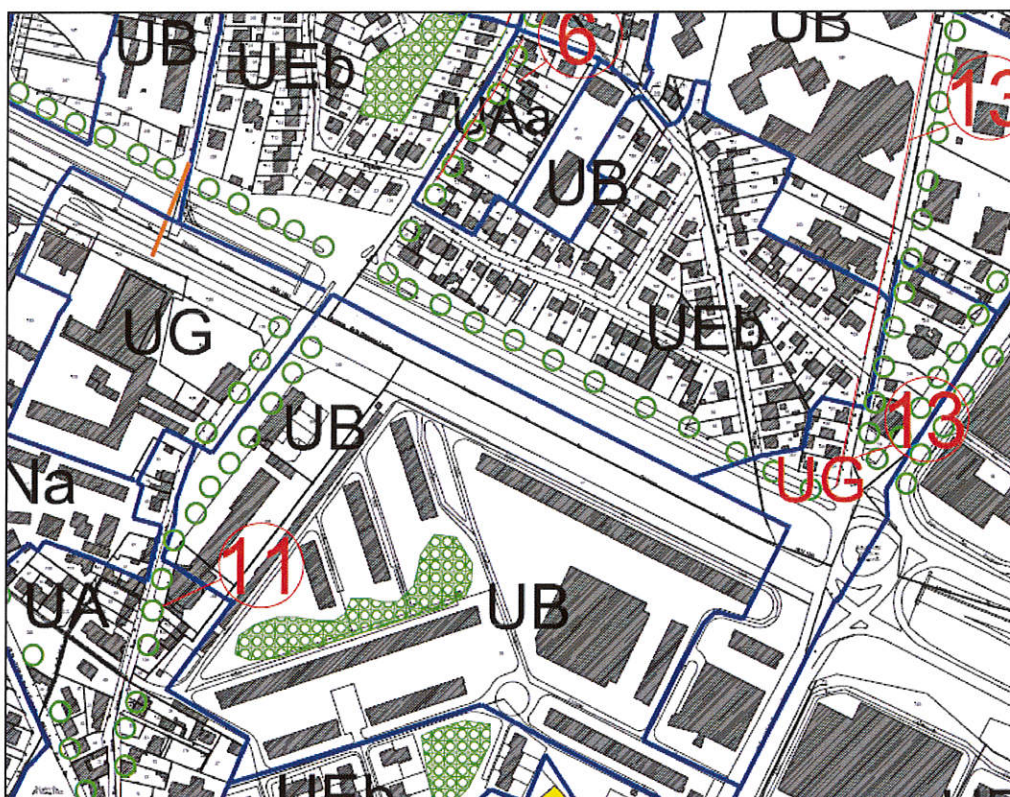
### LES ENJEUX DU PADD

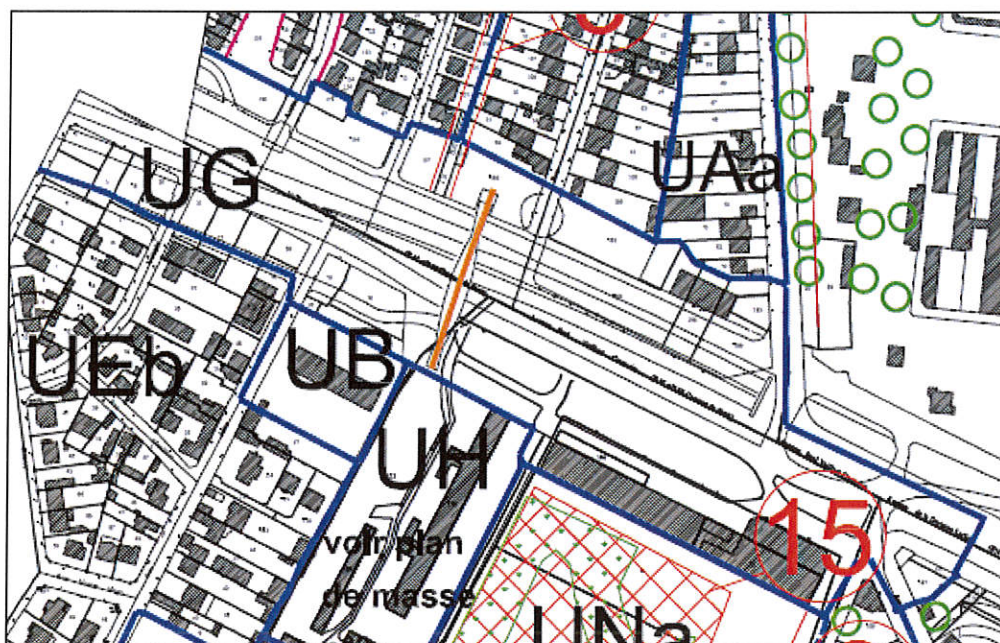
#### DEPLACEMENTS

- Favoriser les liaisons inter-quartiers,
- Développer le réseau cyclable,
- Augmenter le réseau des cheminements piétonniers.

#### ACTIVITES ECONOMIQUES

- Favoriser l'accueil et la diversification des activités économiques et manque de visibilité de la zone UG aux abords de l'A86 (cf. ci-dessous extraits PLU),





- Poursuivre la requalification des pôles commerciaux de proximité (notamment ceux du marché sud, de la résidence de la Tuilerie et du Clos la Garenne),

#### **ENVIRONNEMENT, ORGANISATION ET COMPOSITION URBAINE**

- Affirmer la structure et l'unité urbaine de la ville : ...lisibilité du site géographique, mise en valeur des entrées de ville,
- Limiter les effets nuisibles des coupures urbaines,
- Continuer à protéger et ouvrir les cœurs d'îlots verts,
- Préserver les zones pavillonnaires,
- Réfléchir sur l'aménagement de la zone UG de long de la RD 86,

### **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

#### **DES DEPLACEMENTS FACILITES AU CŒUR DE LA VILLE**

- Développer des liaisons entre quartiers aujourd'hui faiblement présentes,
- Requalifier l'axe Barbusse-Zola qui permet de relier le centre-ville au pôle Charcot-Zola,
- Renforcer les liaisons douces (cyclables et piétonnes),

#### **UN TISSU ECONOMIQUE DYNAMIQUE**

- Faire évoluer les activités économiques autour du rond-point Roosevelt de façon qualitative,
- Restructuration commerciale et urbaine du centre commercial de la résidence de la Tuilerie en ouvrant la ville sur la RD 86,
- Requalifier le marché sud
- Relancer progressivement le centre commercial du Clos la Garenne.

#### **UN ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL A PROTEGER**

- Mettre en valeur des espaces verts existants,

- Préserver les espaces verts privés,
- Ouvrir les espaces verts sur la ville,
- Réfléchir à l'aménagement du marché sud et des alentours de l'autoroute A86,
- Améliorer la perception du territoire communal en limitant les fractures urbaines, aménageant les traversées piétonnes de l'autoroute A86, et aménageant et renforçant l'identité des entrées de ville au niveau de la RD 86 – A86 (rond-point Roosevelt, Carrefour de la Déportation et axe structurant Barbusse-Zola,
- Développer le réseau de géothermie dans la ville.

## **LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PADD (document graphique) (cf. plan joint)**

### **IDENTITE DE LA VILLE DE FRESNES**

- Traitement des entrées de ville au niveau du Rond-point Roosevelt, du carrefour Zola-Barbusse-N 186 et du Carrefour de la Déportation,
- Protection du tissu pavillonnaire situé en arrière plan de l'emprise autoroutière,

### **TRAITEMENT DES DEPLACEMENTS**

- Traitement des cheminements piétons au niveau du centre commercial de la résidence de la Tuilerie et au niveau de l'ancien haras, en franchissement de l'autoroute A 86,

### **NOUVEAU VISAGE DE LA VILLE DE FRESNES**

- Mutabilité du marché sud et du centre commercial accolé,
- Aménagement des abords de l'A86,

### **DYNAMISME ECONOMIQUE**

- Soutien aux pôles commerciaux (centre commercial du Clos la Garenne et centre commercial de la résidence de la Tuilerie),
- Restructuration de la zone d'activité de la Cerisaie Nord

## **LES ENJEUX DE LA FIXATION DE PERIMETRES D'ETUDES A FRESNES :**

La fixation de périmètres d'études pour les entrées de ville et les abords de l'autoroute A 86 sera l'occasion de s'interroger sur les points suivants :

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

**Comment assurer la coexistence entre une voie à très large emprise et la ville dense ?**

**Comment donner un statut aux délaissés ?**

**Comment envisager l'évolution des entrées de ville ?**

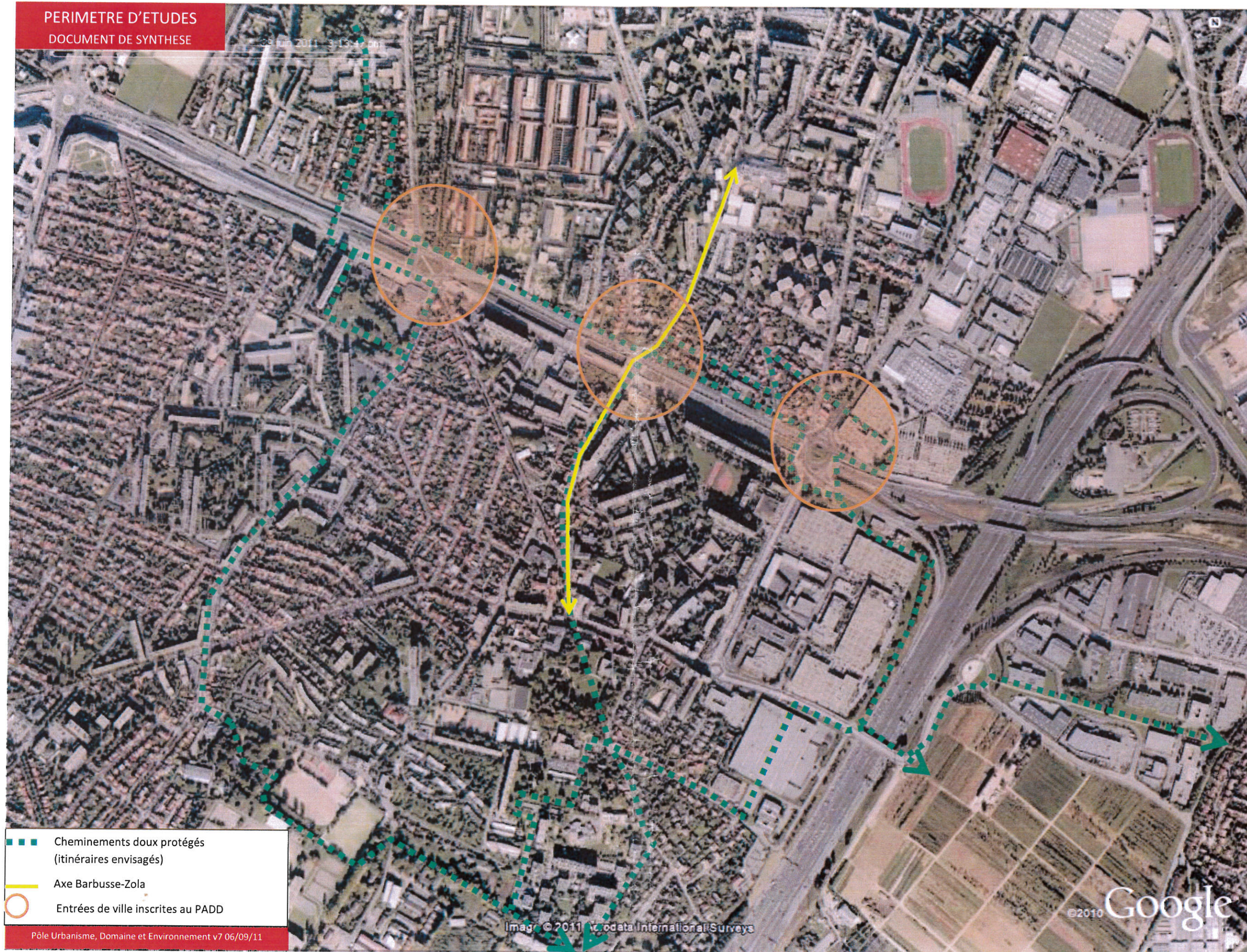
**Comment ressouder la ville ?**

**Comment traiter ces coupures de façon à ce qu'elles deviennent des espaces de « respiration » plutôt que de nuisances ?**

**Quel rôle peuvent jouer les carrefours et entrées de ville dans le paysage, dans l'appréhension de la ville traversée ?**

**Comment concilier développement urbain et préservation de la biodiversité et des quartiers pavillonnaires ?**

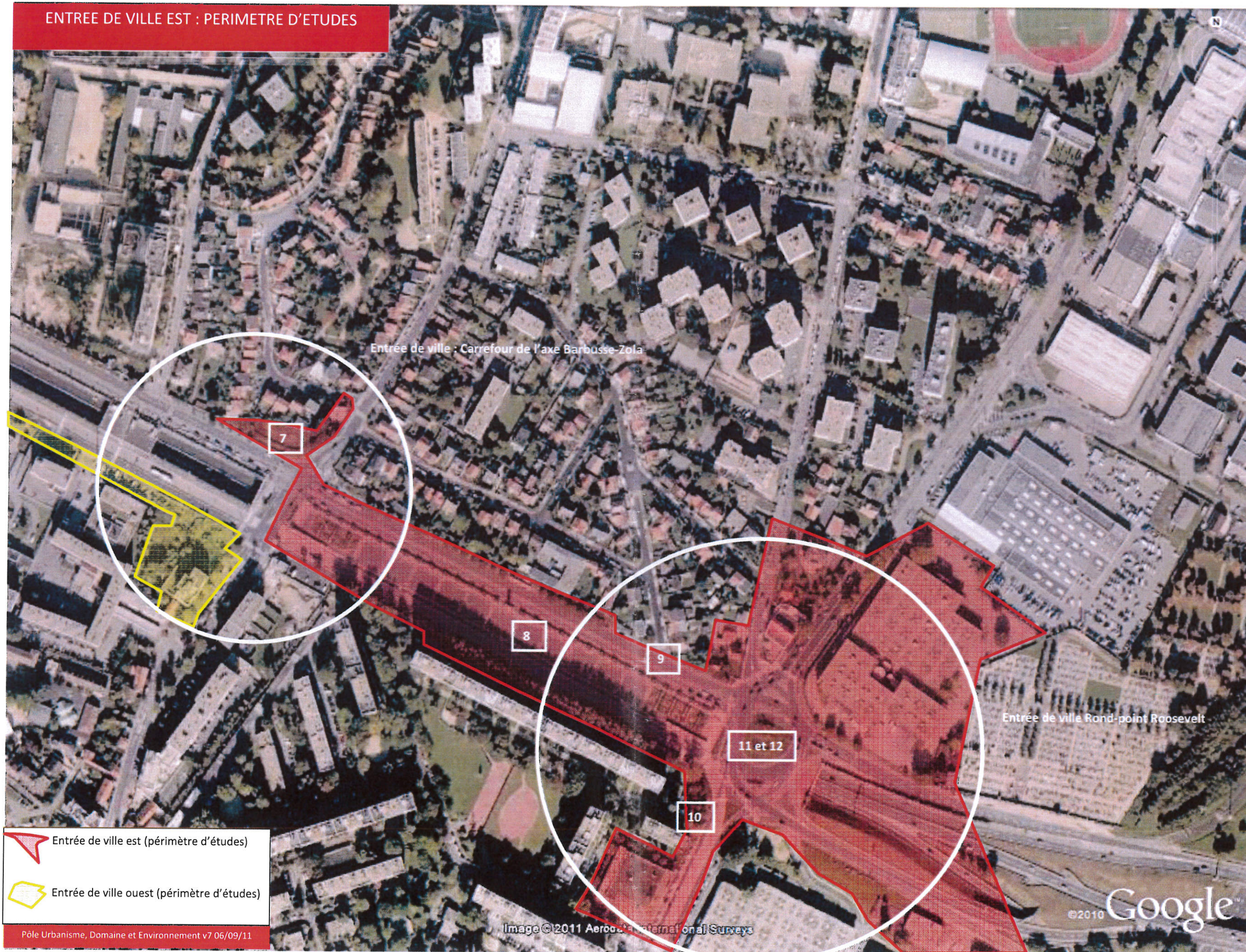
**Comment utiliser le développement géothermique fresnois comme élément de la vitrine du territoire communal ?**



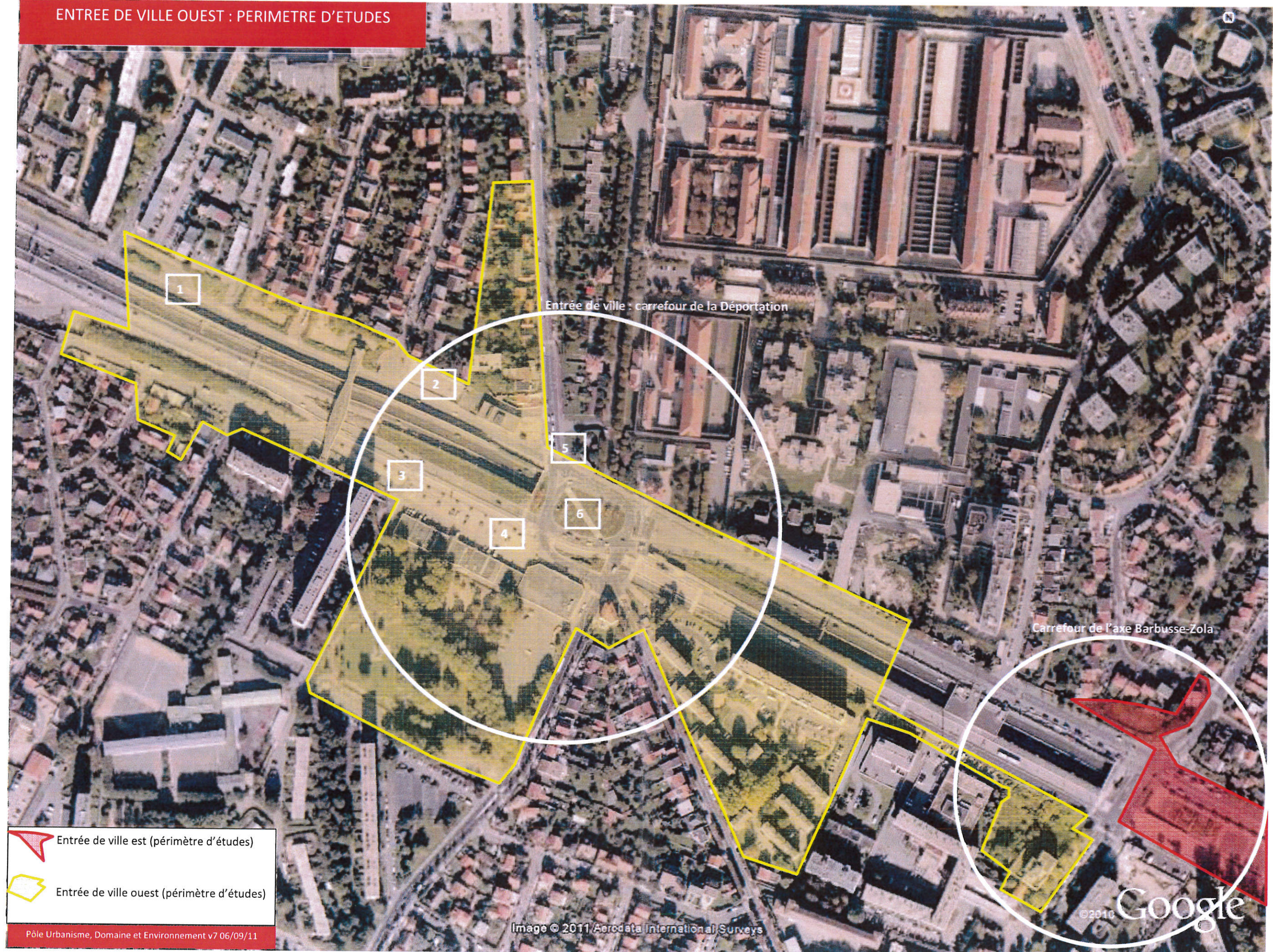
Reçu à la Préfecture  
du Val-de-Marne  
Le 23 SEP. 2011

Vu et rattaché à la délibération  
du Conseil municipal  
n° 244-71 du 2 septembre 2011

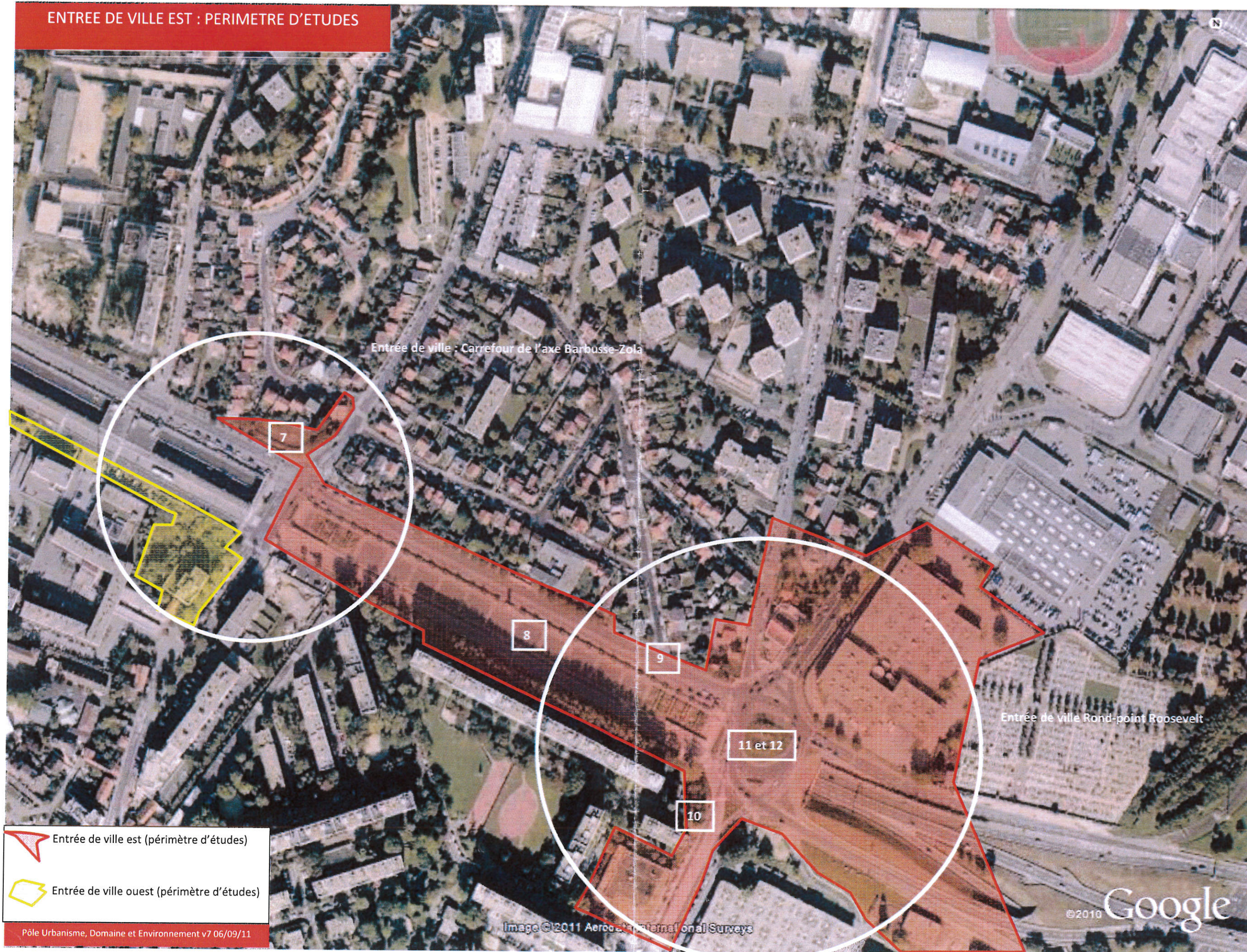
ENTREE DE VILLE EST : PERIMETRE D'ETUDES



ENTREE DE VILLE OUEST : PERIMETRE D'ETUDES



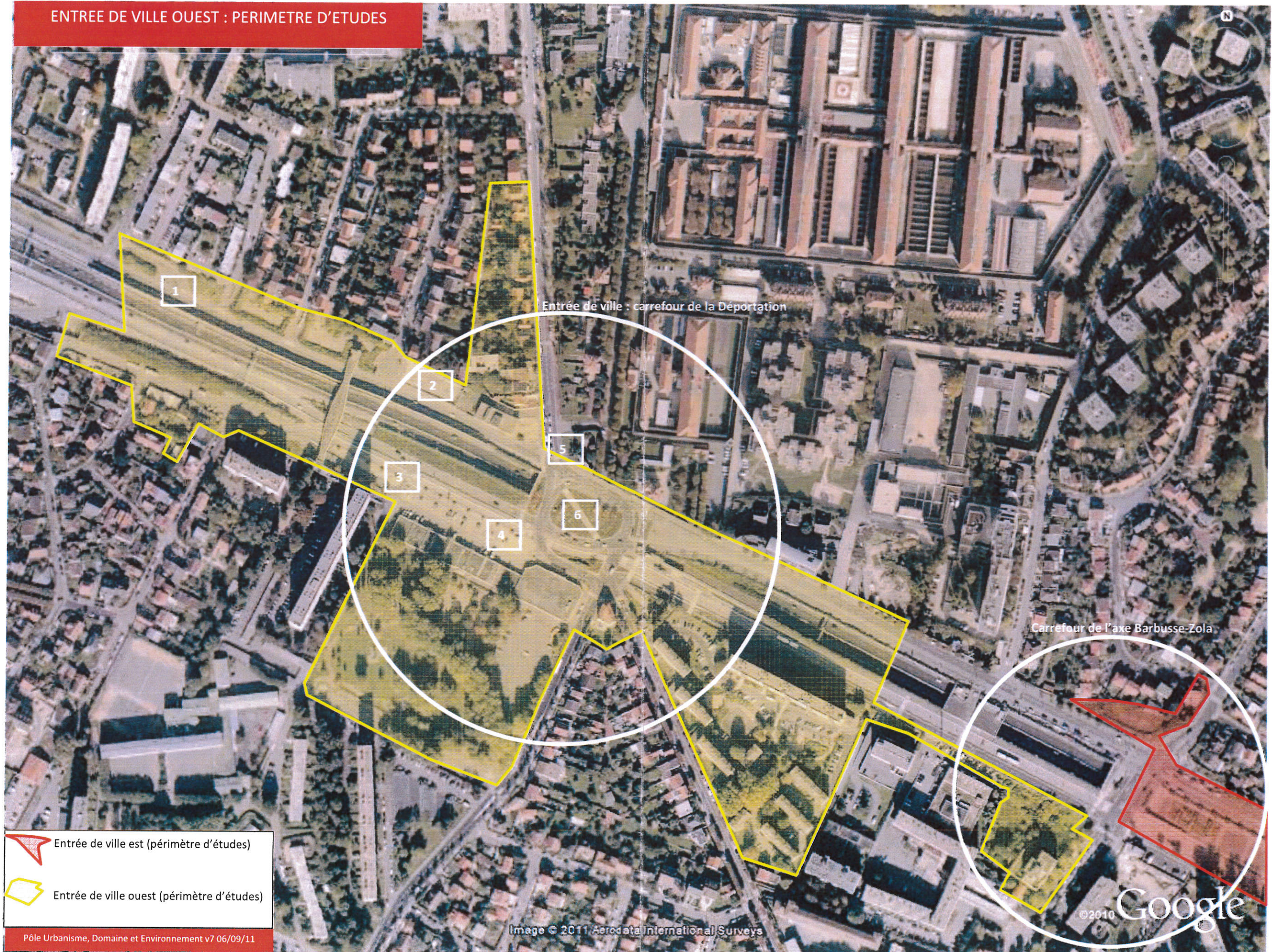
ENTREE DE VILLE EST : PERIMETRE D'ETUDES



Entree de ville est (perimetre d'etudes)

Entree de ville ouest (perimetre d'etudes)

ENTREE DE VILLE OUEST : PERIMETRE D'ETUDES



ENTREE DE VILLE OUEST : PERIMETRE D'ETUDES



ENTREE DE VILLE EST : PERIMETRE D'ETUDES



# **PERIMETRES D'ETUDES ENTREES DE VILLE OUEST ET EST : CAHIER DE PHOTOGRAPHIES**



Délaissés nord de l'A86 – limite commune d'Antony

1



Bassin de rétention – Nord A86

2



Centre commercial et marché sud – carrefour de la Déportation

3



Centre commercial et marché sud

4



Carrefour de la Déportation– Maison d'arrêt – avenue de la Liberté

5



Carrefour de la Déportation– Maison d'arrêt – avenue de la Liberté – centre commercial  
- marché sud – Parc du Moulin de Berny

6



Délaissés A 856 nord – Carrefour Zola

7



Esplanade du Général de Gaulle

8



angle rue du Regard RD 186

9



avenue Edouard Herriot – Centre commercial du Clos la Garenne

10



Rond-point Franklin Roosevelt

11



Rond-point Franklin Roosevelt

12