

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OP
1

Dossier d'approbation

Modification n°1

Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21

PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DES OAP	5
1.1. Contexte réglementaire.....	5
2.2 Objectifs poursuivis par la ville	5
2.3 Localisation des OAP sectorielles à Fresnes.....	6
2. SECTEUR MOULIN DE BERNY.....	7
3. SECTEUR PARC DES SPORTS	8
4. SECTEUR CENTRE VILLE	9
5. SECTEUR TUILERIE.....	10
6. OAP THEMATIQUE : LES CIRCULATIONS DOUCES	11

1. LE CONTEXTE DES OAP

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont définies dans le PLU de la Ville de Fresnes sont réglementées par l'article 151-6 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#). »

Le règlement du PLU s'applique en plus des différentes prescriptions d'aménagement qui figurent sur le schéma de chaque OAP et dans le texte explicatif qui accompagne le schéma.

2.2 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA VILLE

La ville de Fresnes a souhaité garantir une mise en œuvre des projets conformes à ses volontés sur certains secteurs clefs du territoire communal.

Ces secteurs, au nombre de quatre, reflètent la politique de développement urbain voulue par la ville pour les prochaines années : répondre aux besoins des Fresnois présents et futurs en créant de nouvelles offres de logements et en développant les équipements nécessaires.

Toutes ces évolutions devront conserver et améliorer le cadre de vie grâce à des espaces publics et des espaces verts de qualité.

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique a également été définie pour répondre à une demande forte des Fresnois de mettre en valeur les déplacements doux à Fresnes et notamment les déplacements à pied.

Ainsi, cette orientation couvre tout le territoire communal et indique les chemins piétonniers qui sont à préserver et ceux qui devront être créés, les « Zones 30 » à matérialiser et les futures pistes cyclables à aménager.

2.3 LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES À FRESNES



2.SECTEUR MOULIN DE BERNY

Contexte :

Ce secteur aujourd'hui très mixte regroupe le parc du Moulin de Berny, le marché sud de la ville, un supermarché ainsi que son parking et la parcelle de l'école Pasteur-Roux Blancs Bouleaux (1 maternelle+2 écoles primaires).

Le marché est un équipement vieillissant dont l'organisation et les services méritent d'être recomposés et modernisés afin de devenir un lieu de vie attractif pour tous les Fresnois. Les bâtiments des écoles souffrent d'une vétusté importante.

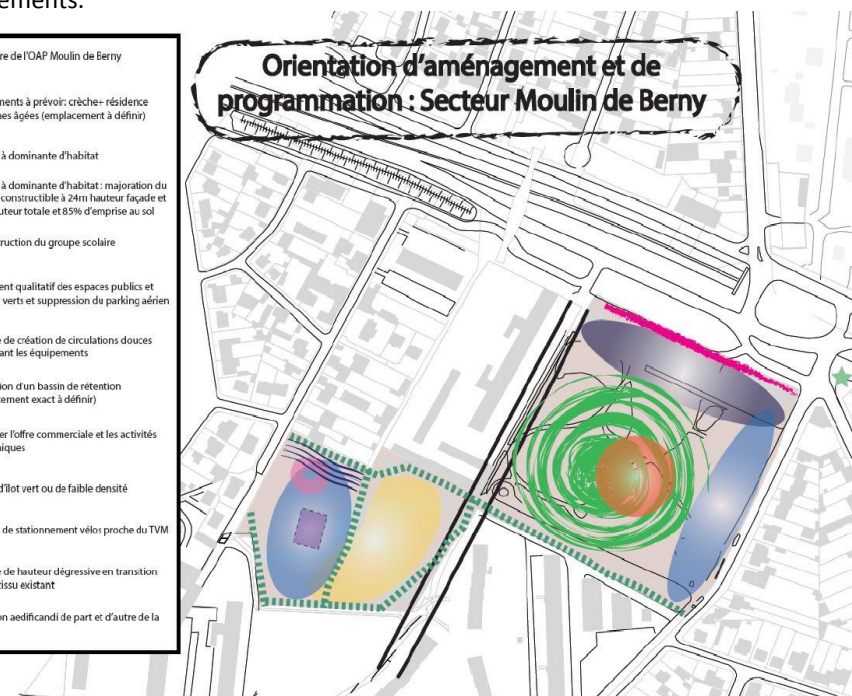
Programme d'actions :

- La première phase d'aménagement affectera les terrains situés le long de l'A86 qui comprendra une offre commerciale alimentaire diversifiée et permettra le développement d'activités économique compatibles avec la création de nouveaux logements qui bénéficieront d'une hauteur majorée.
- Une offre de logements sera positionnée en priorité vers le cœur d'îlot. Les immeubles situés le long de l'A86 bénéficieront d'une hauteur majorée (R+7+ Attique max)
- Un bassin de rétention des eaux est prévu sur ce secteur. Sa réalisation fera l'objet d'un traitement paysager permettant une intégration avec son environnement proche.
- Le Parc du Moulin de Berny bénéficiera d'une requalification de ses espaces et de sa composition paysagère.
- Une liaison douce sera aménagée pour relier le boulevard Pasteur et la rue Jules Guesde. Elle permettra l'accès sécurisé au groupe scolaire.
- Le groupe scolaire sera reconstruit dans un environnement sécurisé et préservé des nuisances routières. Une offre de logements sera proposée ainsi que de nouveaux équipements (crèche et résidence personnes

âgées). Les cœurs d'îlots seront traités en espaces verts ou avec de faibles densités. Les aménagements sur ce site devront s'inspirer des qualités paysagères de la résidence de la Peupleraie (composition paysagère soignée avec une végétation dense, nombreux espaces plantés...). Par ailleurs, les logements collectifs ménageront des hauteurs dégressives en transition avec le tissu pavillonnaire.

- L'ensemble du nouveau quartier sera desservi par des liaisons douces, piétonnes et cyclables.
- Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 100 logements.

	Périmètre de l'IOAP Moulin de Berny
	Equipements à prévoir: crèche+ résidence personnes âgées (emplacement à définir)
	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante d'habitat: majoration du volume constructible à 24m hauteur façade et 27m hauteur totale et 85% d'emprise au sol
	Reconstruction du groupe scolaire
	Traitement qualitatif des espaces publics et espaces verts et suppression du parking aérien
	Principe de création de circulations douces desservant les équipements
	Réalisation d'un bassin de rétention (emplacement exact à définir)
	Renforcer l'offre commerciale et les activités économiques
	Coeur d'îlot vert ou de faible densité
	Principe de stationnement vélos proche du TVM
	Principe de hauteur dégressive en transition avec le tissu existant
	Zone non aedificandi de part et d'autre de la Bièvre



3. SECTEUR PARC DES SPORTS

Contexte :

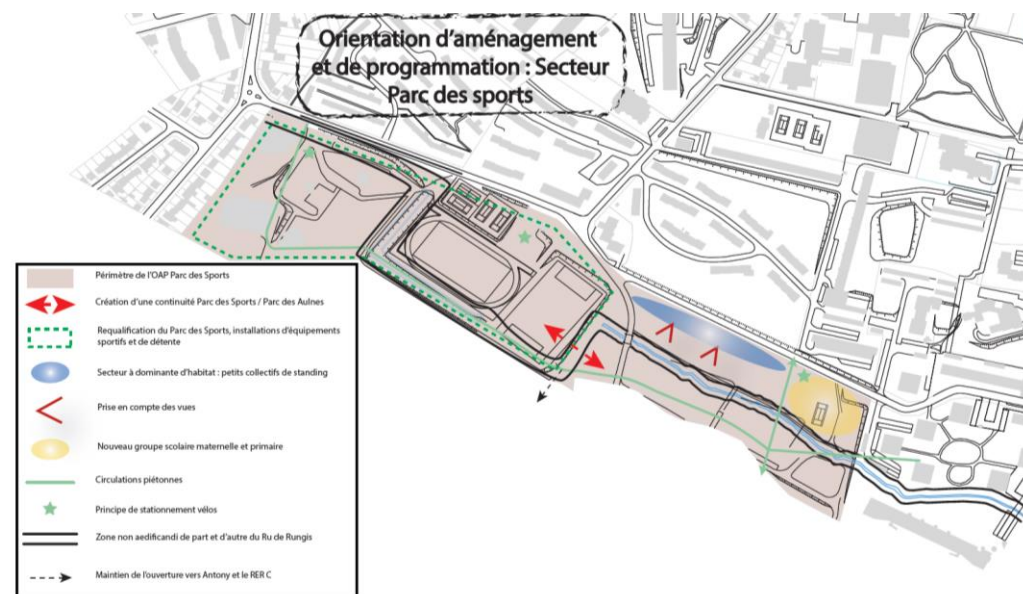
Sur ce site très ouvert, la ville souhaite créer une vaste plaine des sports requalifiée, plus fonctionnelle et bénéficiant de nouveaux équipements.

Programme d'actions :

- Le Ru de Rungis qui traverse le Parc sera mieux mis en valeur et les continuités douces entre le Parc des Sports et le Parc des Aulnes seront favorisées. Le développement et la préservation de la biodiversité dans les deux parcs figureront comme des priorités dans ce secteur de projet.
- Le long du Parc des Sports, de nouveaux logements haut de gamme seront édifiés. Une attention particulière sera observée pour intégrer les logements dans cet environnement préservé.

Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 30 à 40 logements.

- Un nouveau groupe scolaire sera construit au cœur d'un cadre arboré. Sa conception pourra être exemplaire en termes de développement durable (biodiversité et performances énergétiques).
- Des stationnements réservés aux vélos seront implantés aux entrées des deux parcs et aux abords de l'école pour encourager les déplacements doux.



4. SECTEUR CENTRE VILLE

Contexte :

La priorité municipale du secteur de projet Centre Ville est de créer un nouveau quartier constitué d'une offre de logements variés adossée à de nouveaux équipements et accompagné de la restructuration de l'espace vert majeur du centre ville, le Parc Villette.

Programme d'actions :

Les logements de ce quartier seront diversifiés en typologie, tailles et financements en favorisant un bâti compact aux densités raisonnées. En bordure du tissu pavillonnaire, les constructions ménageront des transitions de hauteurs progressives. Au voisinage des immeubles collectifs existants et le long du Parc Villette, il pourra être admis des hauteurs plus importantes.

En matière architecturale, les constructions devront s'intégrer dans l'environnement immédiat mais également dans le grand paysage local. L'implantation des bâtiments favorisera un ensoleillement optimal, nécessaire aux objectifs de développement durable et permettra le plus possible de dégager des vues sur le coteau.

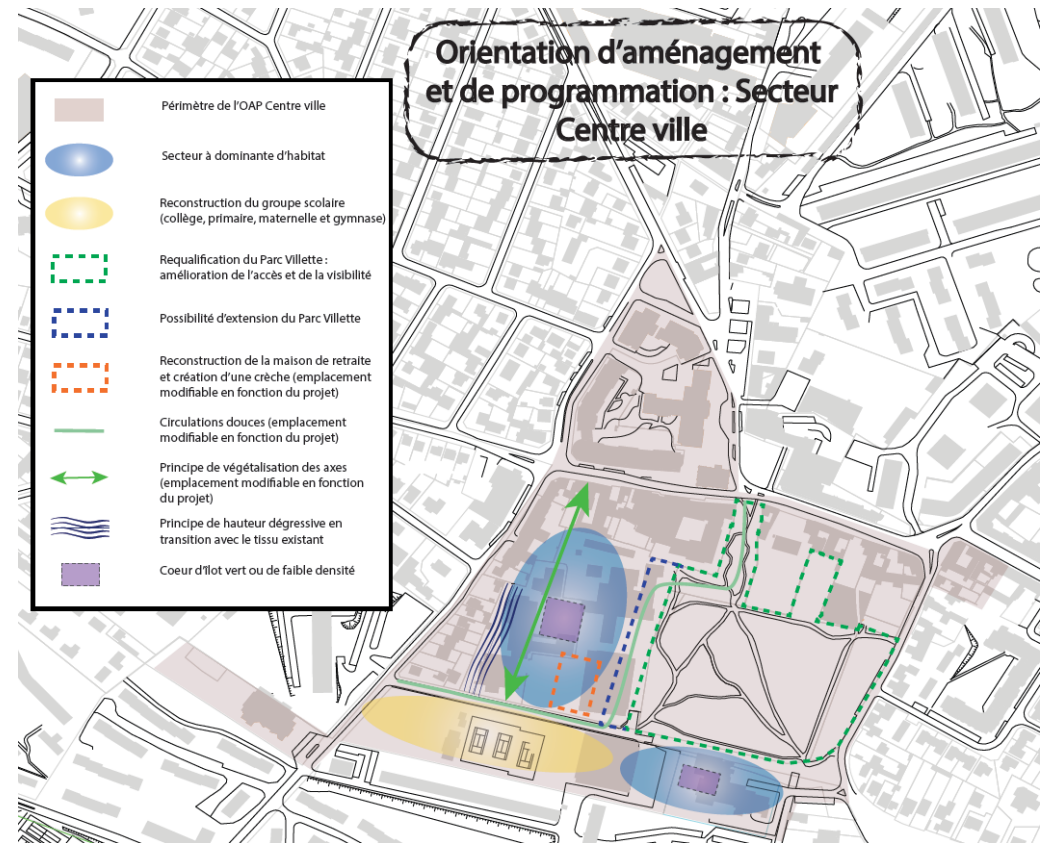
Concernant le renforcement de l'attractivité commerciale et conformément aux objectifs fixés dans le PADD, les commerces et services du centre-ville seront confortés, plus spécifiquement sur la place Pierre et Marie Curie.

Les espaces publics seront soignés. Ils devront :

- Permettre de sécuriser les abords de la cité scolaire
- Permettre de connecter, par des liaisons douces, la nouvelle cité scolaire et les nouveaux logements au centre ville et à ses commerces

- Contribuer à créer un cadre de vie paysager favorable au développement de la biodiversité (végétalisation des voies...)

Nombre de logements approximatif prévus : 350 logements.



5. SECTEUR TUILERIE

Contexte :

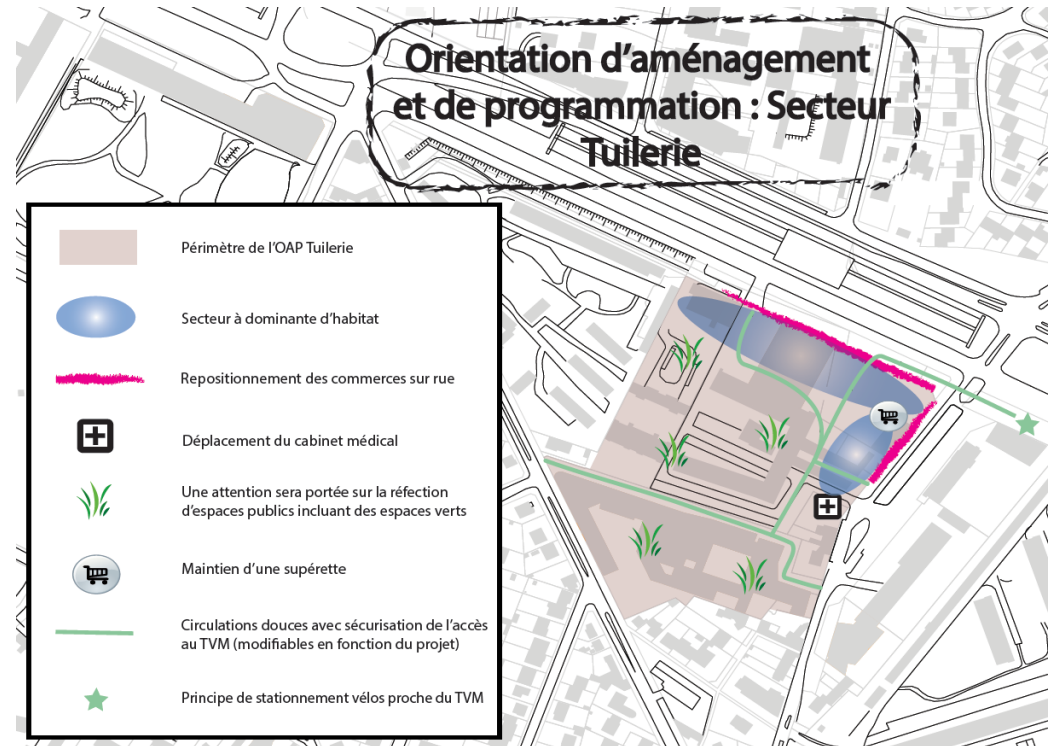
Le secteur de la Tuilerie nécessite une requalification de certains de ses espaces.

Programme d'actions :

Le projet, piloté par les copropriétaires de la résidence de la Tuilerie, se traduira par les objectifs suivants :

- Garantir une réorganisation et une amélioration des espaces publics favorables à un développement des espaces verts sur ce secteur très imperméabilisé.
- Repositionner les commerces sur le front de rue pour améliorer leur visibilité et leur attractivité.
- Créer une offre de logements le long de l'A86 et le long de la rue Henri Barbusse.
- Privilégier les circulations douces à l'intérieur du quartier et vers l'arrêt du TVM.

Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 150 logements



6.OAP THEMATIQUE : LES CIRCULATIONS DOUCES

Contexte :

Les enjeux autour des liaisons piétonnes dans la ville en général sont nombreux :

Enjeux sociaux : pour recréer des liens et faciliter les connexions entre les quartiers.

Enjeux écologiques : l'objectif est de réduire les déplacements en voiture dans un contexte de récurrence des pics de pollution en Ile de France.

Enjeux économiques : les piétons contribuent à faire vivre et à animer les quartiers car ils consomment auprès des commerces de proximité et contribuent à sécuriser les rues.

Enjeux de santé publique : on connaît les vertus de la marche à pied sur la santé. Or en 1970, 70% des enfants se rendaient à pied à l'école contre 40% aujourd'hui.

Dans le contexte fresnois, le thème des circulations douces et la possibilité de circuler de manière apaisée et sécurisée du nord au sud et de l'ouest à l'est de la Ville est une demande récurrente exprimée par les Fresnois lors des moments de concertation et dans les conseils de quartier en 2014, 2015, 2016.

Par ailleurs, il semble important de rappeler qu'encourager des mobilités douces est également un moyen d'assurer l'accessibilité de Fresnes à l'ensemble des personnes à mobilité réduite.

Programme d'actions :

La Ville de Fresnes a donc décidé se doter d'un outil marquant sa volonté de développer les liaisons piétonnes. Deux approches distinctes ont guidé l'élaboration de cette OAP :

- L'approche des liaisons piétonnes structurantes du grand territoire, qui reprennent des trames et itinéraires inscrits dans les documents de planification supérieurs : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France). Ce sont des continuités qui se déploient au-delà des limites de la ville, qui reprennent les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables et l'ambition d'atténuer la rupture urbaine de l'A86 et de relier le nord et le sud de la ville de Fresnes.
- L'approche des liaisons piétonnes de proximité, correspondant aux usages du quotidien, permettant de desservir des équipements publics et de relier des quartiers.

Par ailleurs, les voiries communales seront classées en zones 30 ce qui facilitera les déplacements pour les piétons.

Les tracés des cheminements ne sont pas figés, leur positionnement pourra être modifié en fonction des besoins des projets.

