Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fresnes

NB : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers ou courriels figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation ou courrier lorsque le thème retenu y est évoqué.

THEMES →	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	AVIS			Commentaires
← Observations courriers ou mails	Densification en général	Bassin de Berny et assainissement	Les Groux	Les circulations douces	La circulation en général (vitesse, pollution,	Les équipements publics	Les transports	Le cadre de vie- Les espaces verts	La fracture Nord-Sud	La ZAC Cerisaie	FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
REGISTRE PAPIER DE FRESNES														
Obs 1				X				X			X			**M. (ou Mme) PAIN** a écrit : J'ai lu attentivement le document « 1 A – diagnostic territorial ». En page 89, je suis heureux de constater que le PLU prévoit de préserver les réservoirs de biodiversité (voir en page 81, les oiseux nicheurs, les mammifères, les insectes). 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.
Obs 2		X			X								X	**M. MANDEL ?** 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- - Sols pollués (p 44) les sites Basias sont très difficiles à identifier sur le plan annexé : un peu plus de clarté SVP ; - Le financement des « passoires thermiques » n'est qu'évoqué… 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)
Obs 3			X					X	X				X	**Mme MERIEUX** a écrit : Avant la clôture du 1er octobre au soir de l'enquête publique sur la modification du PLU de Fresnes, je conclus en joignant la photocopie de 2 extraits d'articles de journaux : - 1 – Fresnes demain, retour sur la concertation • Observations sur la fracture entre le Nord et le Sud ; • La question de l'évolution de la ville - 2- Edito du Panorama Eté 21 • Penser à la ville de demain – les principaux enjeux. Toutes ces questions et remarques sont à considérer et à mettre en œuvre. En clair, que tout ceci ne reste pas des paroles…sans effet…Entre autres, on peut lire dans le document 'Justifications des choix retenus » du PLU (Cf. document 1b – RP. PLU de Fresnes modif1.pdf en pièce jointe) • 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 » • <u>En page 44</u> qu'il n'est pas prévu en zone UB de réduire la hauteur maximum autorisée soit 18 m en façade et 21 m en hauteur totale. Pourquoi cette distinction entre le centre-ville et le quartier du Plateau (ex Nord) ? En centre-ville, la hauteur est portée à 15 m au lieu de 18 m. 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 • <u>En page 40</u> (article 1) Dans les zones urbaines (UA, UB, UD…) les dispositions relatives à l'interdiction de l'installation…visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un niveau de services et d'équipement et d'un cadre de vie de qualité… 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. (* nuisances jour et nuit, agressions par les chiens dangereux, entrave à la circulation, vols…) La fracture entre le Nord et 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 ». La question de l'évolution de la ville par les constructions a également fait l'objet de nombreux échanges. Beaucoup de témoignages montrent qu'il y a un ras-le-bol du « bétonnage » et « des constructions dont personne ne veut ». Jeunes et anciens Fresnois s'accordent pour dire qu'il ne faut plus construire. Madame la Maire s'est d'ailleurs exprimée sur le sujet lors de l'une des conclusions de réunion publique : « Le développement de la ville doit se faire de façon harmonieuse, l'esprit village doit perdurer et doit concilier une dynamique permettant aux Fresnois de continuer de vivre ici et ne pas se laisser emporter par la folie immobilière. » Alors pourquoi démolir et reconstruire aux Groux ? repenser la conception et la production bitat. Ainsi, pour préserver et assurer à n un développement équilibré et durable i la dimension environnementale et socia sommes soucieux de préserver la rich notre patrimoine bâti et naturel. Nous c privilégier la rénovation urbaine, dans gique de conservation du patrimoine au Fresnois.es sont attachés, plutôt que de et reconstruire. Nous souhaitons égalem ter la densité urbaine car nous constator bien vivre ensemble y est souvent lié. En abordons la transition écologique avec la tion énergétique des bâtiments, la végét des espaces, la lutte contre les îlots de c Ce sont là des ambitions importantes de no dat, sur lesquelles nous nous sommes eng
Obs 4		X	X	X	X			X						**<u>Mme MERIEUX et Mme DUMONT</u>** de Fresnes ont écrit : La loi Notre du 7/08/2015 ➢ La région a la charge de l'aménagement durable du territoire ➢ Rédaction des orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire, mobilité, lutte contre la pollution de l'air, logement... D'où dans le cadre de la modification du PLU, prescrite par l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE à la ville de FRESNES, nous transmettons nos observations relatives à la zone UB quartier du Plateau (ex-nord) et notamment sur la future ZAC des GROUX. La situation passée est marquée par des nuisances subies par l'ensemble du quartier : points de regroupements stagnants de personnes rue Albert Thomas, rue Brulard, rue Hélène Boucher, entrave à la circulation dans ces trois rues, agression par des chiens dangereux (dépôt de plainte au commissariat de l'Hay-les -roses), rodéos motos jour et nuit. Cette situation dommageable du passé ne doit pas être renouvelée dans le futur. 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. 2-Si cette information est vraie, maintenir la hauteur des immeubles à R+4 pour préserver l'ensoleillement actuel et A LEURS EMPLACEMENTS ACTUELS ce qui permettrait de conserver les magnifiques tilleuls de la rue Brulard et Albert Thomas et Avenue de la Paix : cette végétalisation est très appréciée par le quartier et doit être sauvegardée 3-Maintenir le retrait des immeubles à 8 mètres du trottoir- conformément au PLU dans les Rues Albert Thomas voire Rue Brulard dans l'hypothèse que les nouveaux immeubles soient implantés dans cette rue. Nous proposons dans l'hypothèse du non-respect des 200 logements, à un maintien des hauteurs d'immeubles actuels à R+4 voire R+3 sur les rues Albert Thomas et Brulard par l'ajout d'étages supplémentaires sur les immeubles avenue de la Paix en face de l'espace vert de la résidence du Plateau et du stade ne générant pas de nuisance de vis-à-vis, 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. 5-Développer réellement les circulations douces, à pied et à vélo -d'où prévoir dans le PLU la création de pistes cyclables. 6-Remettre des services publics au cœur du quartier du Plateau ex nord 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 ? En conclusion, et comme prévu page 8 du PLU, merci de tenir l'engagement décidé soit : - Améliorer le cadre de vie des fresnois déjà résident dans la commune - Renforcer l'attractivité et l'image de Fresnes - Repenser les déplacements notamment 'doux' dans la commune Nous espérons que nos remarques seront prises en considération et que le résultat de la future construction de Groux nous permettra un bien vivre commun.
4	**Total des observations recueillies sur le registre papier de Fresnes**													
Observations recueillies sur le registre dématérialisé														
Mail 1						**X**		**X**		**X**			**X**	**M. CAMBRUNE** a écrit : Suite à la modification du PLU la continuité de la densification du sol par un urbanisme non harmonisé puisqu'il est prévu 100 logements par an jusqu'en 2026 soit 700 logements. A noter que les équipements public ne sont pas adaptés à cette suburbanisation les écoles actuellement sous dimensionnées des salles d'activités sont transformées en classes etc...l'imperméabilisation des sols avec un réseau d'assainissement vétuste sous dimensionné etc... la protection des espaces verts encore existants puisque des parcelle foncières sont à protéger compte tenu de leurs caractéristiques par ces essence ses variétés et l'âge des arbres (rue de WISSOUS)qui permettront de prolonger l'espace vert VILLETTE et de protéger des arbres centenaires que sont des frênes seuls encore existants sur la commune. 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 Idem pour la ZAC CHARCOT ZOLA dont, entre autres, les limites modifiées et la densification.
Mail 2						**X**		**X**		**X**			X	**M. CAMBRUNE** a écrit : Déposition strictement identique à la précédente
Mail 3						**X**		**X**		**X**			**X**	**M. CAMBRUNE** a déposé : déposition strictement identique aux deux précédentes
Mail 4	**X**												**X**	**M. AUFFRET** de Fresnes a écrit : Observations sur la révision du PLU Voici mes observations concernant la révision du PLU :

														1. 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.). Voici un extrait de la réunion de restitution Fresnes demain du 5 Février 2019 : La question de l'évolution de la ville par les constructions a également fait l'objet de nombreux échanges. Beaucoup de témoignages montrent qu'il y a un ras-le-bol du « bétonnage » et « des constructions dont personne ne veut ». Jeunes et anciens Fresnois s'accordent pour dire qu'il ne faut plus construire. Madame la Maire s'est d'ailleurs exprimée sur le sujet lors de l'une des conclusions de réunion publique : « Le développement de la ville doit se faire de façon harmonieuse, l'esprit village doit perdurer et doit concilier une dynamique permettant aux Fresnois de continuer de vivre ici et ne pas se laisser emporter par la folie immobilière. » 2. La vente à des promoteurs immobiliers de pavillons pour construire des immeubles d'habitation : ceci se traduit souvent par la spoliation des habitants voisins qui voient la valeur de leur bien affecté par la nouvelle construction. Ne peut-on pas mettre en place quelques règles contraignant les vendeurs/promoteurs afin qu'il ne soit pas aussi facile de mettre en difficultés ceux qui ont parfois économisé une vie entière pour acheter leur maison ou appartement ? Un nouvel exemple de cette situation risque de se produire pour des maisons situées rue Henri Barbusse à l'entrée du Clos la Garenne.
Mail 5													X	**UN ANONYME** a déposé le texte suivant : Visiter notre site cliquez ici Cliquez sur le lien ci-dessous pour ouvrir le message dans un navigateur : https://www.distributeur91.com/so/56Nm8etF4/c?w=WEWkOk-s4uCFu5Js53y6aLB_Hv6syHH6uZKNmJSKs-s.eyJ1IjoiaHR0cHM6Ly93d3cuZGlzdHJpYnV0ZXVyOTEuY29tL3NvLzU2Tm04ZXRGND9sYW5ndWFnZVRhZz1mciIsIm0iOiJtYWlsIiwiYyI6ImRjZGI5NmI3LTEyYzctNDAyNC04OTRkLWM2NDcyN2RhZDdiNyJ9 Vous avez reçu cet e-mail car vous êtes abonné à ce site. https://www.distributeur91.com/so/56Nm8etF4/c?w=IpDAVxomUDnwxajm_-FKn8ozacR9FL2f0R9AKVvaanM.eyJ1IjoiaHR0cHM6Ly93d3cuZGlzdHJpYnV0ZXVyOTEuY29tLyIsIm0iOiJtYWlsIiwiYyI6ImRjZGI5NmI3LTEyYzctNDAyNC04OTRkLWM2NDcyN2RhZDdiNyJ9 Si vous pensez l'avoir reçu par erreur ou souhaitez-vous désabonner, veuillez cliquer ici. https://www.wixapis.com/email-marketing/v1/email-subscriptions/unsubscribe?payload=JWS.eyJraWQiOiJZbHZQV0U0aSIsImFsZyI6IkhTMjU2In0.eyJkYXRhIjoie1wibWV0YVNpdGVJZFwiOlwiM2MwOWY3ZGUtYjJmZS00NzhiLWFhMWEtNzAzMWY4NzljNGY4XCIsXCJlbWFpbEFkZHJlc3NcIjpcIm1vZGlmaWNhdGlvbi1kZS1wbHUtZGUtZnJlc25lc0BlbnF1ZXRlcHVibGlxdWUubmV0XCIsXCJtZXRhZGF0YVwiOntcIm1lc3NhZ2VJZFwiOlwiNDU4Y2FiYjAtZmY1ZS00ZWU2LTlkMGMtMTg0ZjU0YjZjMDU2XCIsXCJjb250YWN0SWRcIjpcImRjZGI5NmI3LTEyYzctNDAyNC04OTRkLWM2NDcyN2RhZDdiN1wifX0iLCJpYXQiOjE2MzIyMzUwOTd9.Sd_11NBD4v2-JUuohuRkCDqshgwM-MqMWQJgpMQ4bwA&language=fr **Note du CE** : Ce lien publicitaire est totalement étranger à l'enquête en cours
Mail 6			X	X	X	X	X	X	X	X			X	**Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux »** a écrit : Pour mémoire, l'association « Mieux vivre autour des Groux » a pour objet de préserver et, en tant que de besoin, d'améliorer la qualité de vie des riverains et proches voisins de l'ensemble immobilier des Groux, lequel est sis à Fresnes (94260) entre les rues Brulard, Albert Thomas, Hélène Boucher et de la Paix. L'association réunit donc des résidents, des voisins concernés qui souhaitent s'investir collectivement pour améliorer leur cadre de vie. Ce document (pièce jointe) est le fruit d'un important travail de discussions, débats entre ses membres. Cette contribution reflète un consensus fort sur la nécessité de mettre fin à une longue période de détérioration du cadre de vie, en particulier en arrêtant de construire des grands ensembles immobiliers aux dimensions inadaptées et en mettant fin à la surdensification du quartier. 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. **Contenu de la pièce jointe :** Contribution enquête publique préalable Projet de modification du PLU de la ville de Fresnes Les pages citées en référence se rapportent au document :

														« Rapport de présentation Fresnes, 1B – justification des choix retenus ». **Le classement du PLU** : **Refer** : page 25 du PLU. Cette partie de Fresnes Nord a été classée en **zone UB** dans le PLU. **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. **La situation actuelle** : Cette zone a beaucoup changé à la suite de la construction récente d'immeubles rue de la Paix et dans le quartier Charcot Zola et suite à l'implantation de la mosquée rue Hélène Boucher. 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, - 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. **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. **Les objectifs du nouveau PLU :** **Refer** : Page 7 du PLU. « Favoriser un développement urbain cohérent, mixte et équilibré ». Page 8 du PLU - Améliorer de cadre de vie des fresnois, - Renforcer l'attractivité et l'image de Fresnes, - Repenser les déplacements, renforcer les déplacements doux à l'intérieur de la commune… Page 17 : « réduction des fractures urbaines, en tendant vers une connexion des quartiers Nord et Sud de la ville ». Page 21 en centre-ville « assurer une intégration harmonieuse des logements…Ménager des transitions de hauteur entre les nouveaux bâtiments et le tissu existant (pavillons). Nous aimerions que cette sage précaution s'applique au secteur des Groux. Page 47 : en zone UB, afin de préserver des espaces aérés et de l'ensoleillement entre les bâtiments. L'association « mieux vivre autour des Groux » souscrit complètement à ces objectifs du nouveau PLU. Il manque cependant un objectif au projet de nouveau PLU : c'est la préservation des rangées d'arbres actuelles rue de la Paix et rue Brulard, qui créent une zone tampon entre les immeubles et les pavillons ou avec la rue de la Paix. Le cadre de vie actuel serait détruit en cas de remplacement de ces arbres par une rangée d'immeubles au ras de la rue de la Paix et au ras de la rue Brulard.

														Concernant les autres objectifs extraits des documents de l'enquête publique, auparavant cités, le nouveau PLU ne permet en aucune manière de les atteindre. Au contraire, le nouveau PLU va aggraver la situation et contrarier ses propres objectifs, dans la zone Fresnes Nord, les Groux. **1) Améliorer le cadre de vie des fresnois** : Il est prévu de densifier cette zone déjà congestionnée, ce qui va dégrader le cadre de vie des résidents de Fresnes Nord, et dégrader l'image de Fresnes. **Refer** : 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. **Refer** : L'avenue de la Paix. **Notre demande** : 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 inexistants 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. **Refer** : Page 46 du PLU, zones urbaines mixtes, ce qui est le cas de la zone des Groux « assurer une distance minimum nécessaire à **l'ensoleillement** des constructions ». Dans la rue Albert Thomas, les immeubles des Groux sont actuellement en R+4. Les pavillons en vis à vis sont déjà dans l'ombre en milieu d'après-midi, notamment 2 saisons sur 4, l'automne et l'hiver. En cas d'augmentation de la hauteur des immeubles, ou de rapprochement de ces immeubles de la chaussée, l'ensoleillement sera encore diminué, ce qui est contraire à l'objectif du PLU de préserver l'ensoleillement. **Refer** : Page 7 du PLU « Favoriser un développement urbain cohérent, mixte et équilibré. **Notre demande** : Afin d'obtenir l'équilibre du quartier, un des objectifs du PLU, nous demandons d'harmoniser le projet des Groux avec les immeubles du quartier « Paix-Charcot-Zola » Tous les nombreux nouveaux immeubles construits récemment avenue de la Paix et dans le quartier Charcot Zola sont en R+4. Le respect de cette limite de hauteur des nouveaux immeubles n'a pas empêché l'accroissement des difficultés de circulation et de stationnement du quartier, bien que l'ensemble des Groux soit à moitié vide. Pour le respect des objectifs précédents (un développement équilibré, et préservation de l'ensoleillement), nous demandons de limiter le projet des Groux à R+4 comme c'est le cas actuellement, afin de respecter la norme suivie pour la construction des immeubles récents de l'avenue de la Paix et du quartier Charcot Zola. **2) Repenser les déplacements, renforcer les déplacements doux :** **2.1) les piétons :** 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. **Notre demande** : Nous demandons une étude de la circulation sécurisée des piétons au rond-point Roosevelt, en tenant compte des spécificités de cette population : enfants, handicaps… **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 inexistants, 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. **3) Réduire la fracture entre les quartiers Nord et Sud** **Refer** : page 17 du PLU. **Le constat** : Au-delà de cette bonne intention à laquelle nous souscrivons, 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'accentueront en cas de poursuite de cette trajectoire. Nous demandons que la densité actuelle et future soit équilibrée entre Fresnes Nord et Sud. **Un objectif contraire aux besoins de la population :** **Refer** : page 49, § 112 article 6 : le stationnement : « Il a été recherché une juste équilibre entre la réduction de la place de stationnement et la limitation des incitations à l'usage de la voiture… » **Notre position :** Nous sommes opposés à cet objectif du PLU pour les raisons suivantes : 1) **Les transports en commun** ne peuvent pas absorber tous les déplacements. Nous constatons qu'ils sont déjà souvent saturés, notamment le RER B. **2) Les déplacements doux (piétons et vélos) :** Ils ont aussi leurs limites : Les piétons ne peuvent pas parcourir de longues distances ; La circulation des vélos est impossible dans notre zone et le PLU ne prévoit rien pour remédier à cette situation.

														Par conséquent, les usagers des voitures ne choisissent pas ce mode de déplacement pour le plaisir de polluer ou de saturer le réseau, mais parce qu'ils y sont contraints. Plutôt que de vouloir les chasser, il serait préférable d'associer voiture et transports en commun, par l'installation de stationnement de liaison « voiture-transport en commun » notamment au rondpoint Roosevelt, sans utiliser la cerisaie. **3) Les villes sans voiture** : Quelquefois en France mais aussi souvent à l'étranger, certaines villes sont sans voitures. Ces villes-là fournissent un stationnement bien dimensionné aux abords. **Notre demande** : Le PLU serait bien inspiré de prendre modèle sur les villes qui ont combiné l'usage de la voiture et l'usage des autres modes de transport, plutôt que de simplement empêcher le stationnement qui restera nécessaire et qui se répandra dans les rues en accroissant les nuisances de stationnement sauvage, en double file, aux carrefours, sur le trottoir, comme nous le constatons déjà à Fresnes Nord. C'est facile d'interdire, c'est plus difficile de proposer des solutions pérennes. Nous vous demandons d'identifier les besoins de la population puis proposer des solutions qui ne consistent pas simplement à interdire, et qui répondent à ces besoins. **Conclusio**n : Le nouveau PLU de Fresnes comporte des objectifs ambitieux. Nous souscrivons pleinement à beaucoup de ces objectifs notamment : Page 7 : un développement équilibré, Page 8 : cadre de vie, attractivité, déplacements, Page 17 : réduire la fracture entre Fresnes Nord et Sud Page 17 : favoriser les modes de transport doux et collectifs Malheureusement, aucune décision concrète ne permet de réaliser ces objectifs à Fresnes Nord, et la réalité des projets va à l'encontre de ces objectifs. De plus, **refer** page 49 : nous sommes opposés à la réduction du stationnement dans cette zone où le stationnement est déjà anarchique, ce qui devrait encore s'accroitre, notamment puisque les Groux sont actuellement à moitié vides. **Nous demandons :** - de garantir la réalisation des objectifs qui nous conviennent par des projets concrets, notamment le rééquilibrage de l'urbanisme entre **Fresnes Nord et Sud**, permettant de **supprimer la fracture** actuelle signalée dans le nouveau PLU, - 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.
Mail 7			**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**				**X**	**Bureau de l'association « Mieux vivre autour des Groux** » a écrit : Observation strictement identique à la précédente
Mail 8								**X**					**X**	**Mme DREZET de Fresnes** (du 21 rue Brulard) a écrit : Le projet prévoit un immeuble situé juste en face de chez moi, là où il y a actuellement de magnifiques tilleuls. D'une part c'est un gâchis écologique de les enlever, d'autre part je refuse de me retrouver avec un vis à vis avec les appartements qui seraient construits, tant du point de vue de la gêne occasionnée que de la perte de valeur de mon pavillon.
Mail 9			**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**				**X**	**Mmes DUMONT et MERIEUX** ont écrit : Veuillez trouver ci joint notre courrier du 24 septembre 2021 concernant les modifications que nous souhaiterions apporter au PLU. Le courrier joint est strictement identique au contenu de la pièce jointe envoyée par l'association « Mieux vivre autour des Groux » objet des mails 6 et 7 ci-dessus.
Mail 10	**X**		**X**		**X**			**X**					**X**	**M. (ou Mme) DREZET** 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 :

														- Construction d'un bâtiment supplémentaire rue Brulard à la place des tilleuls - Augmentation des difficultés de stationnement - Réduction de l'ensoleillement des pavillons des riverains - Destruction d'arbres âgés de plusieurs dizaines d'années - Difficulté de circulation Jusqu'à ce jour la mairie a refusé à l'association "Mieux vivre autour des Groux" de participer aux réunions conjointes avec Valophis et l'association "Renaissance des Groux" excluant de fait les riverains. Espérons que cette révision du PLU soit l'occasion de plus de partage entre la mairie et ses administrés.
Mail 11		X						X			X			**<u>Mme PERRIN</u>** de Fresnes a écrit : Veuillez trouver ci-joint mes remarques sur le PLU Les objectifs affichés par le PLU apparaissent globalement pertinents en termes d'un développement urbain soutenable et durable. J'ai quelques remarques sur la mise en pratique de ces objectifs : 1) On trouve dans diverses sections la phrase : « Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par... . » Je suis étonnée de la rédaction qui ne retient pour l'occupation d'un terrain que les espaces verts, l'emprise au sol, éventuellement de nouveaux stationnements et ne considère pas les autres surfaces minérales imperméables possibles (circulation, terrasse, …) qui préexistaient ou seraient créés à l'occasion. 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 ? 2) Pourquoi le paragraphe 3.1.2 donné pour la zone UA (« En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions existantes pourra être conservée en cas de travaux d'amélioration de ces dernières ») n'apparait-il pas pour toutes les zones pour lesquelles l'emprise au sol diminue (UB, UE, UG) ? 3) 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%. L'impact de ces ajouts en termes d'ilot 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. Je ne vois pas d'élément nouveau dans les modifications proposées qui introduirait plus de contraintes sur ces extensions afin de ne pas réduire à néant l'effort affiché dans le projet de PLU sur le coefficient de biotope par surface notamment en secteur pavillonnaire. Ainsi qu'une remarque le PPRMT : 4) Le PPRMT est joint au PLU. Le fichier que l'on trouve sur le site de la mairie dédié au projet de PLU n'est pas daté. Correspond-il à la dernière version du PPRMT ? On retrouve pages 7 et 16 des cartes du BRGM, où l'on voit clairement que le BRGM a « oublié » le quartier de la Madeleine à Fresnes. Ce qui permet d'expliquer la carte des risques parue en 2015 avec un risque nul d'aléas liés à la sécheresse/réhydrations des sols pour le quartier de la Madeleine (arrêté préfectoral 2015/2377) et ceci malgré une remarque faite lors de l'enquête publique (et le passage de la Bièvre.). Cette erreur a été corrigée en partie en 2018 (arrêté préfectoral 2015/2377) avec une carte des aléas incluant le quartier de la Madeleine et sa formation argileuse mais pas totalement au niveau des données du BRGM puisque l'on trouve toujours sur Géoportail une petite enclave bordée par la Bièvre qui n'est pas identifiée comme argileuse en totale rupture avec les terrains voisins sur Antony et Fresnes. Il serait souhaitable que le BRGM rectifie ses données/cartes.
Mail 12	X							X					X	**<u>M. (ou Mme) NABUCET</u>** 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. Nous rappelons que le quartier a déjà été inondé en 2018 notamment dans le bas des rues Léon Bernard, Lina et Yvon. Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à nos remarques et vous prions de croire à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Mail 13	X							X					X	**M. MERCIER** a écrit : Remarques sur la proposition de modification de PLU pour Fresnes 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 apparaitre 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). Cette règle nous amènera progressivement à une situation inverse à ce qui est cité page 27 du document PLU_Fresnes_Vpourappro_VF : "La réglementation de la zone UE a donc pour enjeu de venir préserver ce tissu aéré." Son autre conséquence sera une limitation progressive de la surface d'ilots verts et donc de zones d'absorption des eaux de pluies - La proximité du bâti / aux limites séparatives des parcelles proposée est beaucoup trop faible : 4m et devrait être portée à au moins 8m Cela est nécessaire pour limiter vis à vis entre voisins ainsi que l'ensoleillement des ilots verts restants. La mise en place de hauteurs de 10m associée à une distance de 8m génèrera 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 ... Le maintien de ces deux règles (qui sont d'ailleurs actuellement en vigueur malheureusement) va ainsi amener progressivement à une densification de l'environnement pavillonnaire et une dégradation de la qualité de vie actuelle. Cette évolution se constate déjà dans notre quartier
Mail 14	X				X									**M. MARLATS** de Fresnes a écrit : Propositions concernant la modification du PLU Dans le cadre de la révision du PLU de Fresnes, je propose les modifications suivantes. 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 ! Les surfaces des parcelles constructibles ne sont pas actuellement réglementées. Cette disposition produit des divisions de parcelles qui ont des conséquences très négatives pour les habitants des zones pavillonnaires à qui on impose des cadres de vie qu'ils ne voulaient pas et qu'ils n'ont pas choisis. Ce découpage foncier en micro-parcelles a pour effet la création de maisons très étroites, de 5 m de façade, qui par conséquence deviennent très longues et avec leurs longs pignons elles enclavent les jardins qui les bordent, apportant un obscurcissement et une privation d'éclairement solaire. L'étroitesse des parcelles en façade impose que les places de parkings soient hors des bâtiments, les faisant ainsi reculer. Ce recul accentue encore davantage la privation de lumière et rapproche les façades arrière de celles des voisins qui sont en fond de parcelle. 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. On constate dans notre quartier que ce type de règlement du PLU qui permet les divisions de parcelles même petites "à l'infini" favorise la spéculation foncière et immobilière, A Fresnes les promoteurs immobiliers exploitent cette faille et se livrent largement à ces spéculations. C'est bien ce que l'on comprend dans l'argumentation développée lors d'entretiens avec des agences immobilières de Fresnes et principalement par un promoteur qui défendait les futurs bénéfices juteux qu'il compte tirer de ces opérations immobilières. Quant à l'agent immobilier, il mettait un terme à notre entretien en disant mais vous aussi (les propriétaires de pavillons) vous profiterez de l'augmentation de l'immobilier dans votre quartier. La Preuve est faite que la profession est consciente des conséquences de sa politique d'urbanisation qu'elle impose tant à la commune qu'aux riverains. On constate que, de part ce type de construction sur des micro-parcelles, au final le PLU n'est jamais respecté. Immanquablement les propriétaires construisent, sans autorisation, des terrasses qui réduisent les surfaces végétalisées. Les arbres de haute tige ne sont pas plantés ou alors arrachés a posteriori parce que trop envahissants et incompatibles

														avec des terrains trop petits. Par ailleurs, les propriétaires ne disposent pas de locaux pour remiser le matériel d'entretien de leur jardin ou alors construisent des abris qui contribuent à réduire encore les surfaces végétalisées. En illustration, voir la photo arienne jointe des 4 maisons de la rue Léon Bernard construites dans ce cadre de divisions de parcelles. 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	X				X			X					X	**<u>L'association Sauvegarde du quartier de la Madeleine</u>** a écrit : Dans le cadre de la révision du PLU de Fresnes, les membres de l'Association proposent les modifications suivantes. 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 ! Les surfaces des parcelles constructibles ne sont pas actuellement réglementées. Cette disposition produit des divisions de parcelles qui ont des conséquences très négatives pour les habitants des zones pavillonnaires à qui on impose des cadres de vie qu'ils ne voulaient pas et qu'ils n'ont pas choisis. 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'éclairement solaire. L'étroitesse des parcelles en façade impose que les places de parkings soient hors des bâtiments, les faisant ainsi reculer. Ce recul accentue encore davantage la privation de lumière et rapproche les façades arrière de celles des voisins qui sont en fond de parcelle. 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 aveuglément en

														découpant des parcelles déjà petites. On constate dans notre quartier que ce type de règlement du PLU qui permet les divisions de parcelles même petites "à l'infini" favorise la spéculation foncière et immobilière, A Fresnes les promoteurs immobiliers exploitent cette faille et se livrent largement à ces spéculations. C'est bien ce que l'on comprend dans l'argumentation développée lors d'entretiens avec des agences immobilière de Fresnes et principalement par un promoteur qui défendait les futurs bénéfices juteux qu'il compte tirer de ces opérations immobilières. Quant à l'agent immobilier, il mettait un terme à notre entretien en disant « … mais vous aussi (les propriétaires de pavillons) vous profiterez de l'augmentation de l'immobilier dans votre quartier. » Preuve est faite que la profession est consciente des conséquences de sa politique d'urbanisation qu'elle impose tant à la commune qu'aux riverains. On constate que, de part ce type de construction sur des micro-parcelles, au final le PLU n'est jamais respecté. Immanquablement les propriétaires construisent, sans autorisation, des terrasses qui réduisent les surfaces végétalisées. Les arbres de haute tige ne sont pas plantés ou alors arrachés a postériori parce que trop envahissants et incompatibles avec des terrains trop petits. Par ailleurs, les propriétaires ne disposent pas de locaux pour remiser le matériel d'entretien de leur jardin ou alors construisent des abris qui contribuent à réduire encore les surfaces végétalisées. En illustration, voir la photo aérienne jointe des 4 maisons de la rue Léon Bernard construites dans ce cadre de divisions de parcelles. 1 - En résumé, les membres de l'Association demandent 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. 2 - Les membres de l'Association demandent 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. Une photo (identique à la précédente) est jointe à ce mail
Mail 16	**X**		**X**										**X**	**M. (ou Mme) DREZET** de l'Hay les Roses 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. Ayant habité chez mes parents rue Brulard pendant plusieurs années, c'est des arbres et un parking que je vois de l'autre côté de la rue. 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 17	**X**							**X**					**X**	**M. et Mme EBEL** de Fresnes ont écrit : Réponse à votre enquête en vue de modification du PLU En tant que propriétaires d'une maison située à Fresnes, nous sommes concernés par l'enquête que vous menez actuellement en vue de la modification du PLU, c'est pourquoi nous nous sommes permis de participer à cette enquête. 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 parait très positif. Cependant, nous observons deux phénomènes dans notre quartier qui semblent partagées 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. Afin de maintenir une proportion raisonnable des espaces verts, il nous parait 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. Il nous semble également souhaitable que le droit à construire à partir d'une distance de 4 m par rapport au fond de parcelle soit doublé pour que la distance de vue entre deux voisins reste supportable.
Mail 18	**X**	**X**				**X**		**X**					**X**	**Mme BATAILLE** 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 remets 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 !!

														Les dernières écoles construites sur Fresnes étant petites et saturées, s'orienterait-on dans la même direction ? 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 ? Dernière remarque, dans les annexes sanitaires, je n'ai vu que les plans des réseaux d'assainissement départementaux. Les plans des réseaux communaux de Fresnes n'existent-t-ils pas ?
Mail 19	**X**	**X**						**X**					**X**	**M. LEVIANDIER** de Rungis a écrit : je vous prie de prendre connaissance de mes observations dans la pièce jointe : commentairesTL_PLU2021.pdf Je vous transmets mes observations sur 3 documents ouverts à la consultation sur l'évolution du PLU, le rapport de présentation, l'annexe sur les détails de modifications et le projet de règlement. Je vous prie d'excuser une présentation au fil du texte d'observations d'importance inégale, mais je sais d'expérience que d'apparentes imprécisions de forme peuvent avoir de redoutables conséquences. Les propositions de correction visant des éléments de texte répétés sont elles-mêmes répétées. J'ai apprécié la présentation détaillée des modifications en regard de la version « initiale » qui devrait être la version en vigueur. À défaut de remplacer le terme, il serait nécessaire de préciser si c'est bien le cas. Ancien et futur propriétaire foncier, j'ai regardé de façon plus attentive ce qui concerne la zone UE et été sensible à la prise en compte des modifications de constructions à côté des constructions neuves. Je crains cependant que la multiplicité des contraintes stérilise la rénovation du parc de logements individuels qui pourrait mieux absorber une partie de l'accroissement de population. Malgré quelques assouplissements, l'idée générale est d'imposer les règles actuelles aux constructions anciennes lorsqu'elles sont modifiées, alors qu'elles ont été conçues avec d'autres contraintes souvent plus légères. La quasi-totalité des parcelles est déjà occupée par des constructions s'étalant de 1920 à nos jours. Je suis presque sûr que tel ou tel ratio ou limite posera d'énormes problèmes de mise en œuvre sur des cas concrets en plus des quelques situations identifiables à la lecture du document, relatifs à la maîtrise de la densité (que je salue) et à la codification des aspects écologiques. À côté des critères quantifiés, le recours à des jugements qualitatifs est indispensable mais ne me rassure pas car il ouvre la porte à l'arbitraire. Or, les contraintes thermiques vont modifier l'esthétique des constructions. Exiger l'harmonie ou la familiarité avec l'existant pourra être vu de façon très conservatrice et conduire à rejeter des projets sobres/tristes ou audacieux/excentriques selon la sensibilité de l'agent instructeur. Sans évacuer la qualité du paysage urbain, il faudra à côté du règlement lui-même adapter la procédure d'évaluation. **01_rapport-de-présentation-modif-PLU-1.pdf** Page 4 historique des modifications. Lever l'imprécision de version initiale dans l'annexe 01a-Annexe-1-detail des-modifications.pdf comme dit plus haut. Pour faciliter la lecture à l'écran, il conviendrait de rappeler en bas de page, non seulement le titre du document, mais le titre du chapitre (premier niveau d'indentation), et de veiller dans la version définitive que les entêtes de chargement de zone ne soient pas en bas de page. Page 13. Le marché remplacé par offre commerciale alimentaire diversifiée. Voir commentaire page 4, Annexe Page 17 abréviation SdP Page 18 définition du PLH Page 22. Diminution de 5% remplacer évite découpages morcelés par dissuade d'effectuer certains découpages excessivement morcelés ; remarque, je n'ai vu jusqu'à présent aucune limite inférieure sur les largeurs de façades sur rue, ce qui serait beaucoup plus efficace. Page 25 Bâtiments les plus hauts en hauteur. Bonne remarque, mise en défaut sur le bâtiment prévu au Moulin de Berny. **01a-Annexe-1-detail des-modifications.pdf** Pour faciliter la lecture à l'écran, il conviendrait de rappeler en bas de page, non seulement le titre du document, mais le titre du chapitre (premier niveau d'indentation). C'est d'autant plus nécessaire dans cette version en cours de modification ou les entêtes de zones peuvent être mal placés. Cf plus haut Rédaction initiale/Rédaction en vigueur. Page 4 Le marché remplacé par offre commerciale alimentaire diversifiée. Je suis pour le maintien du marché, le changement de rédaction augure d'un abandon. Le parc bénéficiera d'une requalification de ses espaces (petit bijou de dendrolinguistique, autrement dit : sera amputé) Le bassin cesse d'être enterré, sa fonction est d'être presque toujours vide. Cela nuit à l'agrément du parc. J'aimerais connaître les résultats d'une analyse coût-bénéfice incluant dette évolution et une

														prise en compte de la vulnérabilité et de la valeur des biens protégés. Page 6 Attique. Création donc non en vigueur (vraiment ?) Il ne faut pas mélanger la définition, l'usage du terme et les contraintes qu'il induit. La définition semble juste : dernier niveau des constructions comportant un toit terrasse. La deuxième phrase se réfère aux niveaux inférieurs, ce qui sous-entend que la règle s'applique quand il y a au moins 2 niveaux inférieurs, donc que l'attique est au moins un R+2. L'usage est en effet de n'employer le mot et de n'opérer un retrait que sur des immeubles de plusieurs étages. Cela mérite mieux qu'un sous-entendu. Par ailleurs, en retrait des façades peut être compris comme en retrait de toutes les façades, interprétation rendant la mise en œuvre architecturale impossible (selon la définition extensive de façade) Je propose donc : Dernier niveau des constructions comportant un toit terrasse. Selon les zones, à partir du R+3 (à discuter, éventuellement 2 ou 4), un attique peut se voir imposer des retraits sur certaines façades. Espaces verts de pleine terre. Remplacer (Pelouses, plantations) par (Pelouses, aires plantées ou semées) Aires de stationnement extérieurs non comprises, sauf dispositifs végétalisés permettant l'infiltration. Page 8 familiarité, harmonieusement. Laissé à la libre interprétation de l'instructeur ? Page 9. Qu'est -ce-que c'est qu'une place de stationnement commandée ? Pourrait signifier qu'il est interdit de privatiser, signifie probablement place d'accès contrôlé par une autre. Page 10 remplacer pallier par palier Page 12 référence à la largeur de la voie. Ajouter une référence à un document opposable donnant la largeur de la voie, à la limite à un plan à l'échelle, ainsi que son statut (national, départemental, communal (territorial ?), privé. Heureux de voir la bande de transition en limite de zone UE. Mentionnée ici sur Ua ; est-ce qu'elle s'applique bien à toutes les zones ? Réponse non. Page 14. Angle de deux voies. L'exigence de plan coupé est tenable pour une intersection à angle droit ou presque. Pour un angle très ouvert, elle est inutile. Pour un angle aigu, elle rend pratiquement inconstructible la parcelle. Page 17. Espaces verts complémentaires. Ce sont a priori des espaces de moindre qualité que les espaces en pleine terre. Il serait plus logique de leur imposer une limite maximale plutôt que minimale. Si l'espace en pleine terre est disponible, pourquoi ne pas le saturer ? Suppression de la disposition particulière en cas d'amélioration. Effet d'affichage « vert » qui peut bloquer un détournement de l'esprit du PLU mais aussi une amélioration substantielle de l'habitat. La condition de bande transitoire avec la zone UE, qui existe dans UA et UF est manquante de façon discriminatoire pour la zone UB Page 20 Espaces verts complémentaires. Même remarque que page 17 Page 22 angle de deux voies, même remarque que page 14 Page 25 La protection des plantations devra être assurée au maximum. Le rédacteur a sans doute voulu dire que la végétation en place devra être préservée au maximum. Plantation se rapporte à une végétation qui a été plantée (par intervention humaine). Or, même un chêne (Quercus) peut pousser sans avoir été planté. Plus un espace est naturel, moins il a été planté. Au pied de la lettre, la contrainte n'est pas très forte puisqu'elle concerne des végétaux dont la puissance publique devrait prouver qu'elle a été plantée. En revanche, assurée au maximum peut être interprété de façon maximaliste, le maximum étant de tout laisser en place. Je propose La végétation en place doit être préservée. Elle ne peut être supprimée que dans la stricte mesure nécessaire au projet constructif dans le respect des autres contraintes urbanistiques et de chantier, avec retour à l'application des dispositions générales une fois les travaux terminés. L'abattage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit. Cette mention apparaît comme nouvelle. (Vraiment ?) Cette formulation transpose l'idée de compensation environnementale à l'échelle d'un arbre, d'un événement et d'un jardin de particulier. Elle pose deux problèmes. - On peut avoir besoin de supprimer des arbres plantés ou pas plantés d'« implantation » devenue trop dense (c'est la base de la sylviculture). - La définition d'un arbre n'est pas donnée et n'est pas évidente. Il existe une définition de végétation arborée comme dominée par des arbres eux-mêmes définis comme appartenant à des essences pouvant dépasser 10 m de hauteur dans leur développement maximal, et de végétation arbustive comme se déployant entre 1 m et 10 m. On parle cependant d'arbres pour des arbres fruitiers dépassant rarement 10 m. Il serait donc laissé à l'interprétation de l'agent instructeur de déclarer

														arbre un noisetier, un laurier ou un abricotier en fin de vie, au motif qu'il dépasse la hauteur qui lui plaira. Cette clause me semble par ailleurs inutile, il suffit de tenir la limitation des surfaces imperméabilisées (goudronnées). On observe que les jardins se peuplent au cours du temps (naturellement ou plutôt socialement) d'arbustes ou d'arbres, parfois trop près des constructions, mais au moins aussi bien adaptés au terrain que si elles répondent à des injonctions publiques. Paragraphe 5.1.2 Les travaux d'amélioration des constructions existantes devront à minima (j'aurais écrit a minima) conserver les surfaces d'espaces vert existantes avant travaux. DONC ON INTERDIT TOUT AGRANDISSEMENT ! Page 27 zone de transition. OK mais seulement pour zone UF Page 29 terrain d'angle. Voir plus haut **4_PLU-Fresnes_Reglement_modif1-3.pdf** 7. DEFINITIONS Ajouter Arbre, Arbuste un arbre est un végétal dont la croissance naturelle atteint 10 m de hauteur, un arbuste entre 1 et 10 m. Un arbre fruitier sera généralement considéré comme un arbuste. Un arbre remarquable, généralement de grande taille, a été désigné par une procédure en raison de son intérêt botanique ou paysager. Attique Dernier niveau des constructions comportant un toit terrasse. Selon les zones, à partir de R+3 (à discuter, éventuellement R+2 ou R+4), un attique peut se voir imposer des retraits sur certaines façades. Préciser dans le texte à partir de quel étage s'applique la règle, ou dire dans la définition que dans l'ensemble du texte, il s'agit du même étage. (Voir commentaire sur 01a-Annexe-1-detail des-modifications.pdf) Dalle Façade Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Remplacer Un mur-pignon est une façade par Il est rare qu'une disposition s'applique à toutes les façades et on devra souvent préciser façade sur rue, façade arrière, mur(s)pignon, ou façades y compris murs pignon. Il n'est pas cohérent avec la définition actuelle d'écrire façade ou mur-pignon. Hauteur Je pense que le cas du terrain en pente s'applique à des façades sur rue. Jour de Souffrance Limite de fond de parcelle. Remplacer Un terrain d'angle n'a… par Un terrain d'angle peut ne pas avoir de limite de fond et seulement une ou des limites séparatistes. Surface de plancher (en abrégé SdP) Prospect. Distance minimale séparant deux éléments architecturaux ou un élément et une limite de parcelle. Page 24-25 STATIONNEMENT Je ne comprends pas l'usage des tranches de 25 m2, les seuils étant fixés plus bas par tranche de 50, 60 ou 100 m2. 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 !) Éva-transpiration remplacer par évapotranspiration Ce serait peut-être mieux de ne pas chercher à faire technique et de dire simplement que l'on fera les études hydrologiques et hydrauliques nécessaires. À noter que l'infiltration n'est pas recommandée sur une grande partie du territoire de Fresnes, ce qui ne l'empêche pas d'être obligatoire. Page 58 zone UE, règle des 35 % sans exception pour amélioration Voir plus haut

														Page 59 Pour les terrains d'angle, la largeur du terrain est mesurée au droit de la construction, le plus petit des côtés est pris en compte. Donc, avec un terrain très large mais ayant un petit côté sur l'une des rues, on peut construire en touchant les deux limites séparatives. Je n'ai pas réfléchi à une solution acceptable pour toute configuration géométrique. Page 61 pourcentage d'espace vert complémentaire. Même remarque que plus haut, pourquoi imposer des espaces de moindre qualité. Qu'est-ce que c'est qu'une dalle par rapport à une toiture-terrasse ?
Mail 20	X				X								X	**M. DUTRIAUX** a écrit : Projet de modification PLU Fresnes - Observations Suite à la lecture du dossier, je vous fais part des observations suivantes relatives en particulier à la zone UE. 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 optimise 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 : - 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. - parcellaire : les parcelles cadastrales côté nord de la rue Yvon ne correspondent plus à l'utilisation réelle du sol. En effet, les propriétaires rue Yvon ont la jouissance exclusive d'une bande de terrain située entre le rû de Morteaux et le mur des garages de la Peupleraie), depuis au moins 30 ans, appartenant à la propriété de la Peupleraie, et en assurent l'entretien. Il serait souhaitable que (sans parler de transfert de propriété ou de modification du cadastre), ces surfaces de terrain pour l'essentiel non constructibles (servitude du rû de Morteaux) puissent être prises en compte dans le coefficient d'occupation des sols des terrains pavillonnaires afin d'améliorer les constructions existantes, ce qui permet de respecter l'esprit du PLU dans ce secteur en alignant le règlement sur l'usage réel.
Mail 21	X	X					X						X	**M. ESCAICH président de l'association du Quartier de Berny** a écrit : Remarques de l'Association du Quartier de Berny sur la modification du PLU 1- Documents inadaptés Nous avons essayé de comprendre quelles étaient les modifications apportées au PLU par la ville ; on a entendu parler de modifications ponctuelles, par exemple de réduire d'un étage les hauteurs autorisées dans le but de limiter la densification de la ville. Or sur cette page, on nous renvoie au dossier qui paraît être une vieille version comportant tous les excès du temps de M. Bridey que nous avions combattus ; pour n'en donner qu'un exemple, 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. Pour le Moulin de Berny, on indique 230 logements à construire mais page 92, cette phrase est contradictoire avec la construction de logements : L'OAP du Moulin de Berny, prévoit en première façade de l'A86, une programmation axée en priorité´ sur le développement économique et commercial avec des hauteurs de façade importante, ensuite traduit sur le plan de zonage par un « secteur de hauteur spécifique » au titre du L.151-14 du Code de l'urbanisme, les constructions pourront atteindre des hauteurs maximum de 27m. Cette disposition particulière permettra de protéger du bruit et des pollutions émises par les véhicules pour les équipements et zones a` vocation d'habitat situées plus en retrait. Les OAP ne sont pas modifiables dans le cadre d'une modification, donc les excès écrits restent applicables. Il est vrai qu'il y a une forte pression du gouvernement, comme des précédents, pour bétonner la région parisienne. La ville de Fresnes a des caractéristiques défavorables : - taux de logements sociaux largement au-dessus de la moyenne - traversée de deux autoroutes apportant de nombreuses nuisances (particules, bruit, coupure de la ville), comptées dans la surface de la commune mais inutilisables - implantation de la prison - très peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions, placées surtout en bordure d'autoroutes polluantes.

2- 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 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.

3- Division parcellaire

Le cas des maisons de la rue Léon Bernard montre la densification rampante des zones pavillonnaires.

Le terrain initial fait 480 m2 ; la division a produit des parcelles de 120 m2

Avec un COS proche de 1, la division parcellaire a créé en fait un immeuble.

Il faudrait donc limiter les possibilités de division parcellaire en zone pavillonnaire avec une surface minimale de 250 m2 par parcelle.

4- 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.

600 000 € / Vente
11/04/2019
14B RUE LEON BERNARD

98 m²
Maison / 5 p
118 m²
sols

Mail 22	X	X											X	**M. DE BAECQUE** de Fresnes a écrit : Remarques à l'attention de M. le commissaire enquêteur sur la modification du PLU 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) - la suppression de la précision « enterré » concernant le bassin de rétention : il semble impossible de le réaliser autrement - la traitement des édicules techniques en toiture et l'obligation de les habiller d'un bardage - les différentes mesures suggérées concernant la protection de la qualité architecturale des ensembles remarquables repérés (auxquels il conviendrait en effet d'adjoindre les bâtiments du domaine de la Peupleraie) - et plus généralement, il serait souhaitable d'établir, avec l'aide du CAUE, un cahier de prescriptions (ou de recommandations) architecturales et paysagères pour conseiller les particuliers dans leurs projets de traitement des façades comme des haies et des clôtures.
Mail 23	X			X									X	**M. CHARLES** a écrit : Veuillez trouver ci-après quelques remarques concernant les modifications envisagées : - 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. Comment prétendre conserver le tissu pavillonnaire historique lorsque les contraintes se multiplient de toutes part et finissent par empêcher son amélioration ? Conjugué aux limites de hauteur imposées à cette zone, et qui restent calculées à partir du sol naturel même lorsque les risques d'inondations imposent une surélévation du premier niveau habitable, un coefficient d'emprise au sol abaissé à 35% rend très difficile l'extension de la surface habitable et la modernisation de pavillons anciens souvent petits et étriqués. L'objectif affiché – préserver les cœurs d'îlots – est louable. Mais cet objectif pourrait être atteint autrement, en imposant un retrait plus important pour les vues directes entre constructions et sur les propriétés voisines et/ou en abaissant le coefficient d'emprise au sol uniquement en cas de division de parcelles. Et si le coefficient d'emprise au sol de cette zone finit par être abaissé de manière uniforme, il serait bienvenu que la mesure s'accompagne au minimum d'un desserrement de la contrainte pesant sur la hauteur autorisée des bâtiments situés dans le périmètre des zones exposées aux risques de crues. De plus, afin de permettre l'amélioration des constructions existantes, l'exception figurant au point 3.1.2. « Dispositions particulières » du règlement de la zone UE doit être conservée. - 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 !
23	**Total des observations recueillies sur le registre dématérialisé**													
27	**Total des observations recueillies au cours de l'enquête**													