



Monsieur Jean CULDAUT
Commissaire-enquêteur
Hôtel de Ville
Place Roland Gauthier
BP42
78362 MONTESSON CEDEX

Montesson, le 20 septembre 2012

Monsieur le Commissaire-enquêteur.

Les documents mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme du 3 septembre au 5 octobre 2012 ont pris en considération certaines de nos observations et suggestions.

Nous suggérons de revoir certains points pour tenir compte de la spécificité du quartier et de l'extension prévue du bâti et du non bâti. Il s'agit du doublement de la zone commerciale, de la construction de 220 logements et d'équipements publics, ainsi que la création d'un parking à ciel ouvert de 800 places annexant des terres agricoles.

Dans notre courrier, les termes utilisés signifient :

PROJET PLU – Texte du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal du 7 mars 2012 par 26 voix pour et 4 abstentions.

QVLB – Observations et suggestions de l'association Qualité de Vie de La Borde.

PROJET PLU

Dispositions communes instaurées par le présent PLU

Occupation et utilisations du sol interdites (article 1)

En toutes zones, à l'exception des zones U-ae, sont interdits les dépôts de matériaux, d'épaves, les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores, les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc

QVLB

Il est utile de rappeler que l'hypermarché CARREFOUR est implanté dans la zone U-ae. Faire une exception pour les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores est la porte ouverte à des excès que les habitants avaient eu du mal à faire cesser dans le passé. En effet, les riverains étaient agressés par le bruit généré par des activités de toutes sortes organisées sur le parking. L'observation qui précède est également valable pour la zone AU-ae qui doit accueillir de nouveaux bâtiments d'activité et un parking de 800 places à ciel ouvert.

Qualité de vie de la Borde

Association Loi 1901 agréée de protection de l'environnement arrêté n° 98-079/duel du 3 avril 1998

- Siège social : 22, rue Corneille 78360 Montesson
- Courriel : qvlb@qvlb-montesson.asso.fr
- Site internet : www.qvlb-montesson.asso.fr
- tél : 01 39 13 10 55
- Page :1/4

PROJET PLU

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U-r

Zones résidentielles

ARTICLE 1 U-r - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Dans la zone U-r4 correspondant au quartier de La Borde (situé entre le front de Seine et l'avenue Gabriel Péri), les constructions à usage commercial ou artisanal

ARTICLE 2 U-r OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

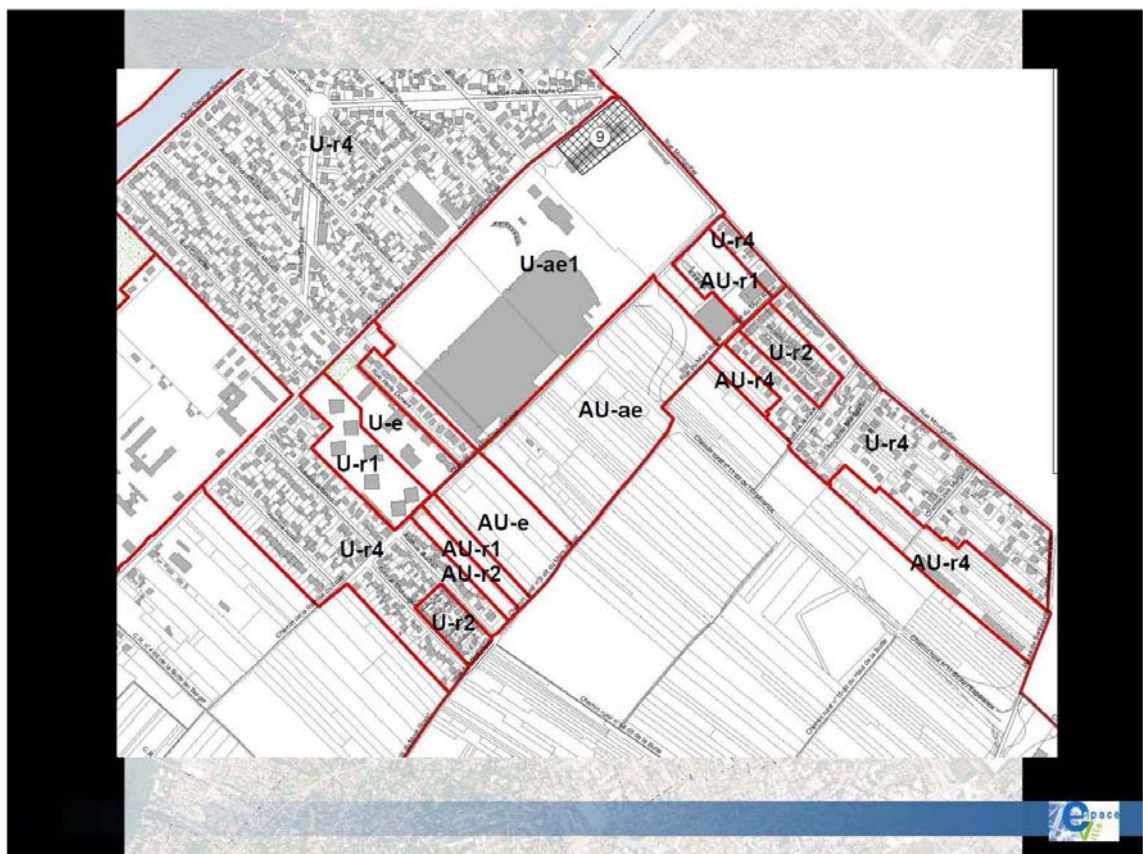
Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage commercial ou artisanal, hormis dans la zone U-r4 correspondant au quartier de La Borde (situé entre le front de Seine et l'avenue Gabriel Péri), à condition qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 300 m² et qu'elles soient non polluantes et non nuisantes.

QVLB

Toutes les zones U-r4 situées à La Borde sont à prendre en considération pour interdire les constructions à usage commercial ou artisanal. Le libellé actuel « situé entre le front de Seine et l'avenue Gabriel Péri » est restrictif et ne correspond pas à l'interdiction qui figure dans le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur et qu'il y a lieu de reproduire.

Les zones AU-r (chapitre 9) sont également à prendre en considération.



PROJET PLU

ARTICLE 7 U-r - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

En U-r 3, 4 et 5 : Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale. Par rapport aux autres limites elles seront implantées en retrait.

Toutefois, dans la zone U-r4 correspondant au quartier de la Borde (situé entre le front de Seine et l'avenue Gabriel Péri), les constructions pourront être implantées sur deux limites séparatives.

QVLB

Nous faisons la même observation que celle pour les articles 1 et 2 U-r.

Toutes les zones U-r4 situées à La Borde sont à prendre en considération pour autoriser l'implantation des constructions sur deux limites séparatives. Le libellé actuel « situé entre le front de Seine et l'avenue Gabriel Péri » est restrictif et ne tient pas compte de la réalité de la typologie des parcelles.

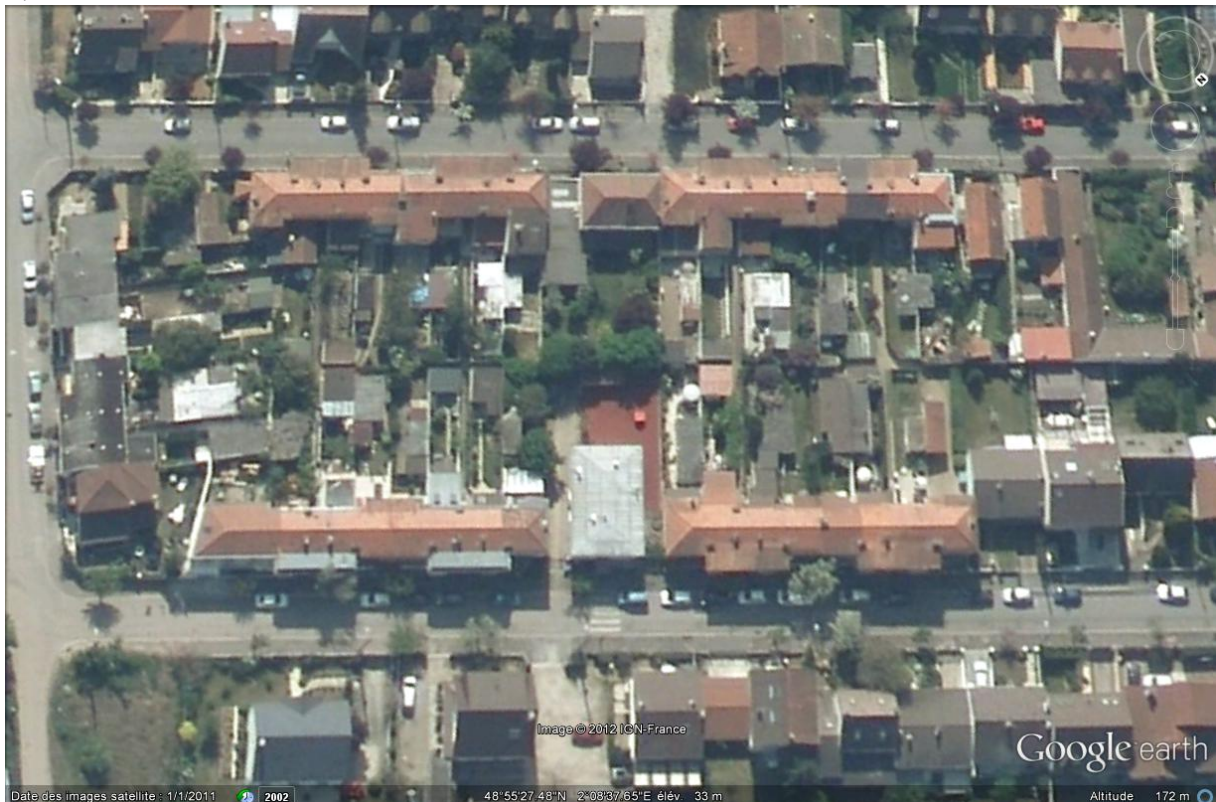
Nous suggérons que dans toutes les zones U-r 4, les constructions puissent être implantées sur deux limites séparatives latérales lorsque la façade est égale ou inférieure à 13 mètres.

PROJET PLU

ARTICLE 9 U-r - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En U-r 1, U-r 2, U-r 3: L'emprise au sol est fixée à 60 %

QVLB



Les habitations de la zone U-r2 située entre l'avenue Messenger, la rue du Mont Royal et l'avenue Audran, ne disposent pas de garage. L'emprise au sol fixée à 60% permet de nombreuses extensions intérieures sans possibilité de création de parking pour les véhicules. Une réflexion devrait être menée sur le risque d'une surdensification et encombrement des trottoirs par le stationnement des véhicules.

PROJET PLU

ARTICLE 10 U-r - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En U-r 1 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'attique, et à 15 mètres au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) doit correspondre au maximum :

- soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable sur un niveau seulement
- soit à un rez-de-chaussée, deux étages et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de 1 mètre minimum par rapport au nu de la façade.

En U-r 2, U-r 3, U-r 4, U-r 5 et U-r 6 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'attique, et à 10,50 mètres au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum :

- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable sur un niveau seulement
- soit à un rez-de-chaussée, un étage et un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade

QVLB

Les constructions existantes dans le quartier de la Borde culminent à 12 mètres (résidence du Grand Chêne).

Nous demandons que la hauteur maximale au point le plus haut (cheminées, antennes exclues) soit inscrite pour la zone U-r1, AU-r1, AU-e et AU-ae à 12 mètres pour le quartier de La Borde.

Cette hauteur est déjà retenue pour les zones qui suivent.

ARTICLE 10 U-e - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 10 U-ae - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures pourront dépasser de 3 m maximum la hauteur autorisée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut.

ARTICLE 10 AU-ft - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'attique, et à **12 mètres au point le plus haut** (cheminées, antennes exclues) ce qui doit correspondre au maximum à un rez-de-chaussée, surmonté de deux étages, avec des combles ou un étage en attique dont la marge de retrait doit être de un mètre minimum par rapport au nu de la façade.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues. **Toutefois dans le secteur A-h cette hauteur est portée à 12 mètres.**

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres

En zone N-es : la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à notre profond respect.

Michel Angérard
Président

Copie : Monsieur le Maire
Monsieur le Maire-adjoint chargé de l'Urbanisme