



Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Hôtel de Ville
Place Roland Gauthier
78360 MONTESSON

Montesson, le 17 décembre 2015

Observations de QVLB sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Montesson Enquête publique du 23 novembre au 23 décembre 2015

L'association Qualité de Vie de La Borde est une association loi de 1901 créée en 1992 et agréée association locale d'usagers au titre de l'article L.121-5 du Code de l'urbanisme. Arrêté N° 09-142/DDD du 28/10/2009.

Elle a participé aux comités d'urbanisme du 10 septembre et 26 novembre 2015, sur invitation de Monsieur le Maire de Montesson.

1 – Nous portons à votre connaissance les points sur lesquels il y a lieu de revoir les bases de calcul.

Il s'agit de l'ajustement des normes de stationnement et de la hauteur maximale des constructions.

Ajustements des normes de stationnement		
ARTICLES DU RÉGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAIT DU RÉGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Annexe n°2 normes applicables en matière de places de stationnement et modalités de réalisation	Règles applicables aux constructions à usage de logement : - pour les logements de moins de 60m ² de surface de plancher : 1 place par logement - pour les logements de 60m ² et plus : 1 place pour par tranche de 60 m ² de surface de plancher hors-œuvre-nette affectée au logement, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement auxquels on ajoutera 10% pour 1 les places visiteurs par tranche de 3 logements. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi : de 0,1 à 0,5 inclus à l'unité inférieure ; de 0,6 à 0,9 à l'unité supérieure	Les normes de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation sont précisées afin de tenir compte de la réalité des besoins tels qu'elle apparait par rapport aux projets déposés sur le territoire ces dernières années. Ces normes permettent de ne pas aggraver le déficit en places de stationnement dans ces quartiers.

Qualité de vie de la Borde

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

Association locale d'usagers au titre de l'article L.121-5 du Code de l'urbanisme. Arrêté N° 09-142/DDD du 28/10/2009

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

Page 17 Ajustements des normes de stationnement

Annexe n°2 normes applicables en matière de places de stationnement et modalité de réalisation

La modification du PLU indique

Qu'un logement de moins de 60m² de surface de plancher devra comporter 1 place de stationnement

Qu'un logement de 60m² et plus devra posséder 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher.

Si le nombre de place obtenu est fractionné il est arrondi

de 0,1 à 0,5 inclus à l'unité inférieure

de 0,6 à 0,9 à l'unité supérieure

Cela signifie qu'un logement de 95 m² de surface de plancher n'est astreint qu'à une place de stationnement (95 : 60 = 1,583). Le fractionnement n'atteint pas 1,6.

Cette obligation n'est pas assez contraignante et laisse la porte ouverte au stationnement sur le domaine public déjà saturé. Il est facile de constater que pour un logement de 60 m² il peut y avoir un couple avec au moins un enfant et cette famille a 2 voitures voir 3. Il est nécessaire d'imposer 2 places de stationnement dès 60 m². Exemple, les places Paul Demange et Baesweller sont continuellement saturées.

REGLEMENT

Page 27 dispositions applicables à la zone U-r

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.

En zone U-r 4, U-r5 et U-r6, cette hauteur ne pourra être utilisée que sur 75 % de l'emprise maximale de la construction issue de l'application de l'article 9. Pour les 25 % d'emprise au sol restante, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Art.10 U-r hauteur maximale des constructions

Dans les nouvelles dispositions il est écrit : « En zone Ur-4, Ur-5, Ur-6, cette hauteur (10,50mètres au point le plus haut) ne pourra être utilisée que sur 75% de l'emprise maximale de la construction issue de l'application de l'article 9. Pour les 25% d'emprise au sol restante la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres.

Cette disposition est restrictive par rapport aux dispositions précédentes du PLU puisque l'article 9 ci-dessus autorisait une emprise de sol de 40% en Ur-4, 30% en Ur-5 et Ur-6.

Dans les nouvelles dispositions 40% deviennent 30% et 30% deviennent 22,5% pour une hauteur de 10,50 m

Quant à l'utilisation des 10% ou 7,5% restants pour une hauteur maximale de 3,50m, qu'est-il possible de construire puisque les toits plats ne sont pas autorisés, qu'une toiture avec une pente inférieure à 25% n'est pas une garantie contre les infiltrations d'eau ?

Ainsi un bâtiment d'une largeur minimum de 4 m avec une hauteur de 2,70m avant toiture à laquelle il faut ajouter entre 1,50 et 2 mètres pour cette toiture, porte cette construction de 4,20 à 4,70 mètres.

Il est impératif de revoir cette disposition pour autoriser une hauteur maximale de 6 mètres.

2 - Nous portons à votre connaissance les points sur lesquels nous demandons que les modifications proposées ne soit pas retenues.

NOTE DE PRESENTATION

Page 16, chapitre D présentation et justification des modifications.

Harmonisation de la hauteur des clôtures sur l'ensemble du territoire.

Art. 11 des zones U-cv, U-ft, U-r AU-ft, AU-r

Harmonisation de la hauteur des clôtures sur l'ensemble du territoire		
ARTICLES DU RÈGLEMENT CONCERNÉS	EXTRAIT DU RÈGLEMENT MODIFIÉ	JUSTIFICATION
Article 11 des zones U-cv, U-ft, U-r, AU-ft, AU-r Aspect extérieur des constructions	<p>a) Les clôtures sur rue La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 3,80 2 m.</p> <p>L'utilisation de plaques d'aspect béton est interdite. Si les clôtures sont réalisées en maçonnerie, elles devront être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.</p> <p>b) Les clôtures en limite séparative Les clôtures ne pourront pas dépasser 2,50 m. Si elles sont réalisées en maçonnerie, elles devront être enduites sur les deux côtés de la clôture avec un enduit de couleur qui s'harmonise avec la couleur de la construction principale.</p>	Les différences de hauteur des clôtures de 20 à 50 centimètres suivant les zones d'habitat sont trop faibles pour avoir un impact significatif sur le paysage urbain. La règle est donc uniformisée sur les zones d'habitat. Toutefois, la hauteur des murs bahut de 60 cm en zone U-cv et 70 cm en zone U-ft, U-r, AU-ft et AU-r est conservée.

Il s'agit de l'augmentation de la hauteur des clôtures sur rue de 20 cm et en limite séparative de 50 cm.

Dans les 2 cas ci-dessus on incite les propriétaires à s'enfermer, à s'isoler, à faire fi de la convivialité et à ignorer ce qu'il se passe près de chez eux. Nous trouvons que ces mesures vont à l'encontre du but recherché par la mairie en adhérent à « **VOISINS VIGILANTS** » et aux encouragements régulièrement rappelées, aux montessonnois, dans le bulletin municipal pour l'opération « **TRANQUILLITE VACANCES** »

• Opération tranquillité vacances

Partez sans souci, la police veille...

Il suffit de déclarer votre absence au Poste de Police Municipale. Ce dispositif permet sur simple déclaration de votre absence, une surveillance de votre habitation. Toutefois des précautions d'usage sont recommandées : fermeture des portes – fenêtres et volets – faire relever le courrier – ne mentionner pas votre absence sur votre répondeur... Pour bénéficier de l'opération tranquillité vacances, qui concerne les mois de juillet et août (néanmoins la police municipale reste à votre disposition toute l'année). Une fiche est à remplir (que vous pouvez également télécharger sur le site de la ville dans e.documentation) avec un numéro de téléphone auquel vous pourrez être joints en cas d'urgence, ainsi que les coordonnées des personnes qui ont accès à votre logement. Police municipale 01.30.71.25.84.



• Voisins vigilants



Pour lutter contre les vols et cambriolages, les collectifs de « voisins vigilants » se mettent en place depuis plusieurs années en France. La mairie de Montesson est maintenant adhérente à ce dispositif. Le principe est simple : renforcer la communication et la solidarité entre voisins ou quartiers, avertir son voisin par une alerte. Tous les voisins adhérents au dispositif et la mairie sont avertis par SMS. Il s'agit simplement d'être vigilant et de prévenir. Il faut toujours avoir le réflexe de faire le 17. Cela marche grâce aux implications des voisins, les cambriolages sont en nette baisse dans tous les quartiers sous surveillance vigilante des voisins vigilants.

Pour plus de renseignements sur ce dispositif vous pouvez contacter Huguette Fouché - Maire Adjoint - huguette.fouche@montesson.fr www.voisinsvigilants.org

Comment être voisin vigilant lorsque des gens mal intentionnés sont dans l'enceinte d'une propriété dont les murs font 2,50 mètres de hauteur ?

Comment la police peut-elle faire ses surveillances et être efficace si des obstacles visuels supplémentaires sont créés ?

En ce qui concerne la limite séparative,

Pour quelles raisons porter cette hauteur à 2,50 mètres au lieu des 2 mètres du PLU initial quand on sait qu'à défaut de règlement municipal ou d'usage local, une haie plantée entre 0,50 et 2 mètres de la limite séparative ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur cf. l'article 671 du code civil. Ainsi en cas de doublement d'un mur par une haie il resterait 0,50 mètres de mur nu.

3 - Nous portons à votre connaissance le point que nous ne comprenons pas compte-tenu de l'évolution des matériaux disponibles sur le marché.

(REGLEMENT – Chapitre III – Page 29)

Pourquoi interdire les plaques d'aspect béton ? Il nous paraît important de définir avec précision ce que signifie « aspect béton ». C'est un aspect et une couleur tendance. Les fournisseurs sont nombreux à fournir des produits de ce type répondant aux normes environnementales.

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

Claude Morel
Secrétaire

Michel Angérad
Président