



Monsieur le Commissaire enquêteur
Hôtel de ville
1, place Roland Gauthier
78360 MONTESSON

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE
enqueteublique@montesson.fr

Montesson, le 4 novembre 2019

Objet: **Enquête publique relative au PLU** - révision du PLU de Montesson en 2019.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Qualité de Vie de La Borde (QVLB), 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), a donné ses observations sur le projet de PLU arrêté lors de la séance du conseil municipal du 27 juin 2019 en qualité de personne publique associée. Ces observations figurent dans le dossier d'enquête publique.

Comme suite, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après l'avis de QVLB sur la révision du PLU de Montesson en 2019.

L'objectif du PLU: du logement et rien que du logement!

Le PLU proposé, avec ses OAP, a pour principal objectif d'augmenter de 38 % le nombre de logements (+2400 logements) et ceci en 10 ans. Cet objectif de construction se fait à marche forcée, au rythme de 240 logements par an au lieu des 140 logements par an prévus dans le SCOT. 40% de ces nouveaux logements sont sociaux (960 logements). L'unique objectif du PLU est donc de satisfaire les lois ALUR et SRU.

Contrairement à ce qui est affirmé, aucun document d'urbanisme n'impose de construire 2400 logements de plus à l'horizon 2030. Comme indiqué dans l'avis de la MRAE, le SDRIF/SCOT n'imposerait que la construction minimale de 930 logements d'ici 2030, ce qui était largement réalisable sur les terrains prévus à cet effet par le SCOT.

Comment peut-on, au 21ème siècle, proposer comme projet de développement d'avenir de Montesson cet unique objectif de ne construire que des logements?

"Fixer un plafond démographique établi à moins de 20 000 habitants à horizon 2030"

Ce plafond est largement dépassé car, avec 2400 logements de plus (8665 logements au total) et en fonction du coefficient de 2,6 habitants par logement, la population de Montesson en 2030 devrait être de 22500 habitants (+12.5% au-dessus du seuil).

Cette augmentation du nombre de logements correspond-elle à un développement important d'activités et d'emplois à Montesson?

Les seules créations d'emploi prévues devraient être réalisées avec le projet d'extension de la zone commerciale de Carrefour, soit environ 350 emplois. Par contre elles n'arriveront pas à compenser les pertes

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 : 3 avenue Molière 78360 Montesson
- Courriel : qvlb@qvlb-montesson.fr
- Site internet : www.qvlb-montesson.fr
- tél : 01 39 13 07 11
- Page : 1/7

d'emplois suite au départ de VINCI, de Transdev, de Rossignol et à la réduction d'activité de Théophile Roussel. De toute façon les créations d'emploi ne sont pas à la hauteur des 6200 habitants supplémentaires.

Le plus grave dans ce PLU est que les zones d'activités, à l'exception de celle de VINCI, soient converties en zone d'habitat. C'est aberrant, car c'est environ 13,3 ha de surfaces dédiées aux activités qui disparaissent. Comment développer l'emploi sans réserve foncière?

Un véritable projet de développement aurait été de dédier ces 13,3 ha à la création d'activités tertiaires pures, non nuisantes et sans logistique (bureaux, engineering, développement web, Intelligence artificielle, recherche, agriculture, médical...)

Dans la boucle de Montesson il n'y a pas, comme à Montesson, de création importante d'emplois prévue. De plus, depuis 2010, le nombre d'actifs exerçant leur emploi hors de la commune ne cesse d'augmenter, 82,4% en 2015 (page 40 "Diagnostic") Au-delà de la Boucle les seuls pôles d'emploi sont Rueil-Malmaison/Nanterre (pôle activités diverses) et Saint-Germain-en-Laye (pôle administratif et enseignement), qui en sont déjà pourvus.

Sachant que 51,6% des habitants utilisent actuellement leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail, que le nombre d'actifs exerçant leur emploi hors de la commune va augmenter considérablement avec les 6250 nouveaux habitants, l'augmentation correspondante du trafic routier va finir par saturer complètement le réseau routier de Montesson.

Cette augmentation importante de logements est en inadéquation avec le besoin actuel d'emploi à Montesson et dans la Boucle. De plus les 13,3 ha de moins pour la création d'activités diminueront les offres d'emplois d'ici 2030. Etant donné que le nombre d'actifs travaillant hors de la commune ne va cesser de croître avec l'augmentation de la population prévue, c'est en conséquence au minimum de l'ordre de 3 à 4000 voitures de plus sur les voiries locales et la RD 121 déjà saturées. Ce PLU va donc à l'encontre des orientations stratégiques de la politique climatique bas carbone puisqu'il induit une augmentation notable du trafic routier.

"Poursuivre l'action engagée depuis plusieurs années en faveur de la construction de logements afin de contribuer à l'effort de construction nécessaire, dans le respect des objectifs imposés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)"

Le SCOT ne demande pas un effort aussi important de construction (l'objectif conforme au SCOT serait de 1400 au lieu des 2400 logements prévus) et surtout pas à un tel rythme : 240 logements par an dans le PLU au lieu des 140 logements par an prévus dans le SCOT. De plus, si l'on se réfère au SDRIF il n'est demandé qu'un minimum de 930 logements sur 10 ans, avec 93 logements par an.

Pour Montesson, le SCOT prévoit une consommation d'espace dédiée à l'habitant de 28 ha et non de 44 ha comme le laisse supposer la page 20 "Justifications" et 0 ha pour les activités, le projet de ZAC de La Borde étant abandonné.

Ce projet de PLU est non conforme au SCOT car il sera prélevé une dizaine d'hectares de plus que prévu sur l'espace agricole pour faire une zone d'activité artisanale dans le secteur "Les bombes" près du Centre, au Nord de l'A14, (alors que dans le même temps il sera converti en logements 13,3 ha d'activités, à La Borde et aux Rabaux!) et 2 ha pour faire du logement avec l' OAP des gravières (non prévue par le SCOT), avec une justification plus que douteuse (ces terrains étant actuellement cultivés).

Ce projet de PLU est non conforme au SCOT. Au total ce PLU prévoit 38 hectares (41,3 ha avec OAP G. Péri) prélevés sur la plaine, soit 10 ha de plus que prévus par le SCOT, et avec la conversion des 13,3 ha d'activités en logements, il rend impossible les créations d'emplois nécessaires pour les 6240 nouveaux habitants. La conséquence de ce projet de PLU est de conduire irrémédiablement Montesson à passer du statut de "ville - village" à "ville - dortoir".

Le rapport de présentation: ce sont des affirmations erronées et des incohérences couplées avec de nombreuses erreurs sur le nombre de logements.

Les nombreuses erreurs remettent en cause la validité même de l'enquête publique sur cette révision de PLU. En effet comment peut-on juger correctement du bien fondé d'un projet sur des données fausses?

Erreurs sur le nombre de logements

En reprenant tous les calculs, on constate au moins une vingtaine d'erreurs dans les 2 tableaux page 57 « Diagnostic » et page 40 « Justifications ». Entre autres :

- **Nombre total de logements en 2030** : selon les endroits les chiffres varient : **8200** ("Justifications" page 31), **8631** (tableau "Justifications" page 40, le chiffre réel étant de **8665**. On est donc sur un nombre de logements en 2030 avec un écart pouvant atteindre **465 logements** !
- **Pourcentage de logements sociaux en 2030** (Tableau justif page 40): là aussi les chiffres varient:
 - sur le tableau **24,41**,
 - si on fait le calcul en fonction des données du tableau : $1980/8631 = 22,94$
 - le résultat réel est de : $2109/8665 = 24,34$

Il ne sert à rien de donner des chiffres au 1/100 de % s'il y a des erreurs de l'ordre de 1%.

Les 2 tableaux sont inexploitable du fait de trop nombreuses erreurs (chiffres sortant de nulle part, additions et divisions fausses), ce qui est inadmissible pour un dossier de PLU centré sur les logements et le pourcentage de logements sociaux.

Les constructions en densification sont-elles majoritaires par rapport à celles en extension?

Page 40 "Justifications" il est écrit "*Ainsi, le dispositif règlementaire du PLU rend possible la construction d'environ 2 400 logements à horizon 2030, répartis majoritairement en densification du tissu urbain (1 212 logements), et en extension (1 190 logements)*".

Tout ceci serait bien si le chiffre de 1190 logements était réel. L'OAP Gabriel Péri est classée en "Opérations prévues au sein du tissu urbain", or les terrains sont en zone N actuellement et passeront en AU-r1 avec le nouveau PLU. C'est donc de l'extension pris sur la Plaine. Il y a donc 1112 logements en densification et 1290 logements en extension.

Alors qu'il est revendiqué "*Ainsi, le dispositif règlementaire du PLU rend possible la construction d'environ 2 400 logements à horizon 2030, répartis majoritairement en densification du tissu urbain*", il y a en fait 1112 logements en densification et 1290 logements en extension. En conséquence, ce PLU ne permet pas de "*répondre aux objectifs de densification imposés par les documents supra-communaux (SDRIF, SCOT et PLHi), tout en préservant les caractéristiques du tissu urbain existant*"(page 40 « justifications »).

Densification des logements dans les OAP

Le SCOT a défini, pour les surfaces nouvelles dédiées à l'habitat, une densité minimale de 36,3 logements à l'hectare. Il s'avère, dans ce projet de PLU, que les nouvelles surfaces d'habitat prises sur la plaine agricole sont celles qui ont la densité la plus faible parmi les différentes OAP, en pleine contradiction avec les exigences du SCOT, comme d'ailleurs signalé dans l'avis de l'état.

Densité sur les terrains des OAP (nombre de logements à l'hectare)

Terrains prélevés sur la plaine

- Terres blanches 2 : 36,8
- Chemin de l'Espérance: 22,6
- Saint Honorine : 28,3
- Chemin des graviers 21,1

A comparer à :

Terrains activités destinés aux Logements

- Site Decathlon : 100,0
- Nord-Est Carrefour (ex jardinerie) 70,6 (93,3 selon le permis de construire)
- Théophile Roussel 46,3
- Transdev 59,5

Non seulement ce PLU prélève plus que prévu sur les terrains agricoles mais en plus il leur affecte la densité de logement la plus faible par rapport aux OAP des terrains d'activités. Cela va à l'encontre des prescriptions de tous les documents d'urbanisme : SRU(2000), Grenelle II (2010) et ALUR (2014), SCOT,....

Répartition équitable des logements sociaux entre les 3 quartiers

C'est la demande des habitants de Montesson lors des réunions de concertation. Cependant dans le PLU cela se traduit par le fait d'obtenir le même nombre de logements sociaux par quartier (« Diagnostic » page 58). Cela pourrait être acceptable si la population des quartiers ne variait pas dans un rapport de 1 à 3.

L'objectif reconnu, pour assurer une mixité sociale équitable, est d'avoir le même pourcentage de logements sociaux, établi en faisant, pour le quartier X, le rapport du nombre de logements sociaux du dit quartier, en référence au nombre total de logements de ce quartier.

A l'échelle des communes c'est le critère retenu pour vérifier la compatibilité avec les 25% de la loi SRU.

Le dossier de présentation ne donne pas ces éléments. La Mairie de Montesson ne nous ayant pas fourni le nombre de logements par quartier en 2019, le calcul du pourcentage de logements sociaux, ci-dessous, a été calculé en extrapolant à 2019 le nombre de logements par quartier de 2016 (donné dans la partie "Diagnostic"). La marge d'erreur de l'estimation reste faible, de l'ordre du 0,1 %.

Quartier	Total logements 2019	Total logements 2030	Logements sociaux 2019	Logements sociaux 2030	%social2019	%social2030
La Borde	1873	2516	300	616	16,0	24,5
Rabaux	1052	2069	152	555	14,4	26,8
Centre	3338	4080	698	938	20,9	23,0
Total	6263	8665	1150	2109	18,4	24,3

La répartition équitable des logements sociaux entre les 3 quartiers n'est donc pas réalisée avec ce PLU et, c'est un comble, c'est le Centre qui a le taux le plus faible de logements sociaux (23,0%), alors que ce quartier possède le plus de logements!

Le quartier de La Borde: le vilain petit "quartier"?

C'est un conte bien particulier que narre la partie « Diagnostic » du rapport de présentation à propos du quartier de La Borde. L'accent est mis particulièrement sur ce quartier de Montesson.

L'histoire commence dès la page 46 où il est écrit "A l'échelle des quartiers, Le Centre et Les Rabaux concentrent la plus grande proportion de population alors que La Borde représente la plus faible part de la population de Montesson".

Puis page 54 "À l'échelle infra-communale, la plus grande concentration de logements se situe dans les quartiers du Centre et des Rabaux avec respectivement 3288 et 1034 logements".

Et pour finir page 58 : "Avec les 192 engagés avec accord de l'État, la commune compte 1150 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2019. La répartition des logements sociaux sur les 3 quartiers est la suivante: 594 dans le Centre; 152 à la Borde; 212 aux Rabaux. Le Centre est le quartier comportant le plus de logements sociaux. Ainsi, 62% des logements sociaux de la commune de Montesson sont localisés dans le Centre alors que le quartier de La Borde et des Rabaux, représentent respectivement 16 et 22%".

Avec une telle insistance sur La Borde, l'auteur cherche à nous prouver que ce quartier est privilégié par rapport au Centre et aux Rabaux, car il a le moins d'habitants, de logements et le moins de logements sociaux. C'est donc dans ce quartier que l'on doit mettre le plus de nouveaux logements et en particulier beaucoup de locatif social.

Ceci est très bien illustré par les demandes des Rabaux lors des réunions publiques sur les logements : "Conserver une majorité d'habitat individuel aux Rabaux et davantage de collectifs à La Borde, à proximité de Sartrouville, et Privilégier la construction de grands logements aux Rabaux... et des petits à La Borde (dont des sociaux)!"

C'est ce que décline le PLU avec les OAP. Pour le quartier de La Borde c'est:

- le plus grand nombre d'OAP (5), le Centre(2) et les Rabaux (2)
- la plus forte densité de logements (43) à comparer aux 26,6 du centre, ce qui revient à dire qu'il y aura plus de collectifs à La Borde que dans les OAP des autres quartiers et comme demandé par Les Rabaux "des pavillons" et des "grands logements" aux terres blanches 2
- le pourcentage de logements sociaux le plus élevé (50%) et 40% pour les autres quartiers.

Il faut dire que les immeubles collectifs avec du social sont toujours construits, à La Borde, avec 100% de logements sociaux et ceci depuis les Acacias (180 logements à 100%). Et cela continue avec la cité intergénérationnelle avec 93% de logements sociaux, et encore le quartier a échappé aux 100% de logements sociaux pour l'OAP Gabriel Péri, suite à nos contestations. Tout cela à compléter avec l'hôtel pour réfugiés (foyer de délinquance avéré).

A chaque fois le pourcentage est suivi de la mention minimum ce qui laisse la porte ouverte à beaucoup plus. A la place de minimum, nous demandons que soit écrit dont X % de logements sociaux.

Revenons à notre conte, tout ce qui a été écrit sur La Borde est totalement FAUX. L'auteur de cette étude n'a là aussi, fait que des erreurs et des mélanges de données:

- Pour le nombre de logements à La Borde, il suffit de soustraire aux 6167 logements de Montesson ceux des Rabaux (1034) et ceux du Centre (3288) pour arriver à 1845 logements à La Borde. Il y a donc plus logements et d'habitants à La Borde qu'aux Rabaux.
- Quant aux logements sociaux, c'est le summum. La répartition des logements sociaux (page 58) ne correspond pas au total de 1150 logements. La vraie répartition est donnée dans le tableau page 57 soit : Le Centre 698 - La Borde 300 et Les Rabaux 152. Donc, en 2019, La Borde a 2 fois plus de logements sociaux que Les Rabaux!!! C'est l'opposé de ce qui est écrit dans le rapport de présentation.

Avec le PLU:

Le quartier aura plus de 6500 habitants, avec 3000 à 4000 voitures de plus sur les voiries communales et plus aucune possibilité foncière de créer des emplois sur place. A ceci s'ajoute le projet de doublement de la surface commerciale de Carrefour qui amènera une augmentation considérable du transit.

Dans ce PLU, le quartier de La Borde a été "chargé" en logements collectifs et logements sociaux, sans raison valable, et ceci à partir d'un diagnostic totalement erroné à dessein ou par incompetence. Avec tous ces logements collectifs et le projet de doublement de la surface commerciale de Carrefour, le trafic routier va devenir ingérable et la pollution insupportable.

Résumé des observations sur le PLU de Montesson

Sur la forme:

- Cette révision du PLU qui engage l'avenir de Montesson sur 10 ans, avec une orientation d'urbanisme déstructurant, a une durée d'enquête publique totalement insuffisante, surtout avec 15 jours de vacances, au vu de son importance pour la qualité de vie des Montessonnais.
- De même, il aurait été plus que souhaitable que cette révision soit présentée par la future équipe municipale qui sera élue pour son projet de ville, dans 4 mois.
- Sur les logements, les surfaces, le rapport de présentation est truffé d'erreurs de calcul et d'interprétation, ce qui est inadmissible pour un dossier d'enquête publique. Comment peut-on juger correctement du bien fondé d'un projet sur des données fausses?

Sur le fond

- Le PADD est trop général et les justifications sont souvent soit absentes, insuffisantes ou erronées
- Avec ce PLU, le projet de développement pour Montesson se résume à: **du logement rien que du logement** (+2400 logements). Montesson passera irrémédiablement du statut de "ville - village" à "ville - dortoir".
- C'est une augmentation de 40% de la population en 10 ans qui, avec l'absence d'un développement de l'emploi correspondant, conduira à une augmentation importante du trafic routier avec toutes les conséquences induites sur l'environnement. Avec la conversion des zones d'activités en logements, il n'y aura plus de réserve foncière pour développer de l'emploi.
- De ce fait, ce PLU est en contradiction avec la politique de réduction des déplacements routiers domicile-Travail en Ile- de-France, qui préconise entre autre de construire des logements là où il y a de l'emploi, et en conséquence avec les orientations stratégiques de la politique climatique bas carbone.
- La loi ALUR, SRU et Le SCOT n'imposent pas une telle augmentation de logements. C'est donc uniquement une volonté de la municipalité.
- Le PLU est non conforme au SCOT et au SDRIF car :

- il prélève une quinzaine d'hectares cultivables de plus que prévu
 - Il prévoit une densité de logement sur les OAP prises en extension sur la plaine insuffisante ou inférieure au minimum demandé
 - ne favorise pas majoritairement la densification
- La répartition des logements sociaux n'est pas égalitaire entre les quartiers, à tel point que c'est le quartier le plus peuplé (Le Centre) qui a le pourcentage de logements sociaux le plus faible.
 - Le quartier de La Borde est injustement maltraité avec le nombre d'OAP, le pourcentage de logements sociaux, la densité et le nombre de logements, l'extension Carrefour et l'absence totale de projet de quartier pour accompagner ces mutations. On peut résumer la différence de projet entre le quartier de La Borde et celui du Centre, avec ce qui est indiqué dans le PADD:

Pour le Centre : "*affirmer le quartier du Centre comme pôle d'activités et de services, lieu d'animation et de convivialité*" et pour le quartier de La Borde "*conforter le pôle commercial de Carrefour et accompagner son développement*"(id. aménagement du boulevard Gabriel Péri!)

Conclusion

Les orientations prises dans la révision du PLU vont être déterminantes. La qualité de vie sera impactée négativement dans les domaines fondamentaux de l'habitat, de l'environnement, de la circulation et des transports. En conséquence, nous ne pouvons émettre qu'un avis défavorable sur ce projet de révision de PLU.

Veillez agréer, Monsieur Le Commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations.



Christian Bachelet
Vice-président de QVLB



Jacques Perdereau
Président de QVLB

Terrains prélevés sur la plaine **41,3**
 Provenance : justificatif extension de terrains Scot 36,3 logements à l'hectare
 Nombre d'hectares passant activités vers logement **13,3**

Quartier	OAP	logements prévus	nb hectares	densité de logements	% logements sociaux	nb de logements sociaux
LA BORDE	Decathlon	70	0,7	100,0	40	28
	Jardinerie	120	1,7	70,6	90	108
	G. Péri	100	3,3	30,3	40	40
	chemin espérance	70	3,1	22,6	40	28
	T. Roussel	250	5,4	46,3	40	100
	Total	610	14,2	43,0	50	304
RABAUX	Terres blanches 2	700	19	36,8	40	280
	Trandev	250	4,2	59,5	40	100
	Total	950	23,2	40,9	40	380
CENTRE	Chemin des graviers	40	1,9	21,1	40	16
	Saint Honorine	130	4,5	28,9	40	52
	Total	170	6,4	26,6	40	68
Total Montesson		1730	43,8	39,5	43	752

supplément densification

LA BORDE	33	1	33,0	35	12	
RABAUX	67	0,45	148,9	35	23	
CENTRE	572	2,6	220,0	30	172	
	Total	672	4,05	165,9	30,7	207
Total logements	LA BORDE	643	15,2	42,3	49,1	316
	RABAUX	1017	23,65	43,0	39,7	403
	CENTRE	742	9	82,4	32,3	240
	Total	2402	47,85	50,2	39,9	959

De plus, un potentiel de production de logement, en densification du tissu urbain a été identifié dans le centre-ville (sur une quinzaine de sites, y compris les opérations en cours de livraison depuis 2017) et dans le quartier des Rabaux (3 sites) :

	Nombre de logements potentiels	Superficie (ha)	Densité (log/ha)
LA BORDE	33	1	33
LES RABAUX	67	0,45	148,9
CENTRE VILLE	572	2,6	273,5
TOTAL Général	672	3,55	169,3

faux

Ainsi, le dispositif réglementaire du PLU rend possible la construction d'environ 2 400 logements à horizon 2030, répartis majoritairement en densification du tissu urbain (1 212 logements), et en extension (1 190 logements). Cette production permet d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux imposés par la loi SRU, de répondre aux objectifs de densification imposés par les documents supra-communaux (SDRIF, SCoT et PLHi), tout en préservant les caractéristiques du tissu urbain existant.

Si les zones d'activités transformées en logements sont considérées en extension alors ce n'est pas sur la densification mais sur l'extension que se font les logements : 672 logements/1730 logements (soit 2,6 fois plus de logements)