



Monsieur Jean-François BEL
Maire de
78360 Montesson

Montesson, le 9 octobre 2005

Objet : PPRI 78

Monsieur Le Maire,

Faisant suite à la commission consultative environnement du 20 septembre 2005, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après nos commentaires et observations sur le projet de PPRI du 28/10/2004 avec les dernières modifications apportées par le courrier de Monsieur le Préfet à la mairie de Montesson en date du 07 juillet 2005.

Comme vous le savez de par notre précédent courrier du 9 avril 2005, le projet de PPRI induisait, entre autre, une discrimination et une perte financière importante pour les habitants des zones rouges.

Les derniers rectificatifs apportés, suite vos demandes, vont dans le bon sens. Néanmoins nous pensons, au vu du PPRI du 92, que les restrictions sur les reconstructions et les constructions sont discriminatoires et ne peuvent être justifiées par un quelconque particularisme, car nous subissons les aléas du même fleuve dans la même zone (ex : Rueil est rive gauche et Chatou rive droite).

Pour la zone rouge les constructions à usage d'habitation les limitations ci-après sont apportées :

- ❖ Autorisation de la démolition-reconstruction des bâtiments à usage de logements (actuellement interdite) sous réserve que l'emprise au sol de la nouvelle construction soit limitée à la surface de l'emprise au sol de la construction démolie, que le SHON de la nouvelle construction soit limitée à la SHON de la construction démolie, que le premier plancher soit établi au-dessus de la cote de PHEC majorée de 20 cm et qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements
- ❖ Autorisation de l'extension des constructions à usage d'habitation (actuellement limitée à 20 m² d'emprise au sol) sous réserve d'être limitée à 30 m² d'emprise au sol et que le premier plancher soit établi au-dessus de la cote de PHEC majorée de 20 cm
- ❖ Autorisation de l'extension des constructions à usage d'activités (actuellement limitée à 20% d'emprise au sol) sous réserve d'être limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et que le premier plancher soit établi au-dessus de la cote de PHEC majorée de 20 cm
- ❖ Autorisation des nouvelles constructions dans les dents creuses de moins de 1000 m² (actuellement limitée à 20% de la surface de la parcelle) sous réserve que l'emprise au sol de la nouvelles construction soit limitée à 30% de la surface de la parcelle et que le premier plancher soit établi au-dessus de la cote de PHEC majorée de 20 cm

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 : contact@qvlb-montesson.asso.fr
- Site internet : www.qvlb-montesson.asso.fr
- tél : 01 39 13 10 55
- Page :1/4

Tout ceci est à comparer au PPRI du 92 pour la zone C :

Une zone orange dite « zone C » correspondant aux « zones urbaines denses ». Il s'agit de secteurs qui ne répondent pas à toutes les caractéristiques des « centres urbains ». Il convient de limiter la densification de ces territoires.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE C (ZONE URBAINE DENSE)

3.0. Dispositions Générales

Dans les documents d'urbanisme, les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C.

3.1. Sont interdits :

-Les sous-sols, à usage autre que le stationnement

3.2. Sont autorisés sous conditions :

-Tous les types de construction ou d'occupation sont autorisés sous réserve des prescriptions ci-dessous:

a) Les constructions nouvelles

Sur toute unité foncière de plus de 2 500m², l'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation et de bureaux est limitée à 40%. Elle est portée à 60% pour toutes les autres constructions. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, ces emprises au sol sont réparties sur l'entité foncière hors surfaces de voirie.

La cote de tout plancher nouvellement créé, à quelque usage que ce soit, doit être située au-dessus de la cote de casier.

Cependant,

-Les entrées de bâtiments de moins de 30 m² de SHON, et les rampes pour handicapés peuvent être installées jusqu'à la cote de la voirie existante ou du terrain naturel,

-Les surfaces de bureaux, commerces et activités, à usage autre que centres d'intervention et de secours, centres d'exploitation de services publics, centres de contrôle, d'habitation ou d'hébergement collectif de personnes, peuvent aussi s'implanter au-dessus de la cote de la voirie existante sans pouvoir être situés à plus de 2 m au-dessous de la cote de casier, sous réserve que la SHON totale située en dessous de cette cote soit :

-inférieure ou égale à 300 m² lorsque l'unité foncière est inférieure à 3 000m².

-inférieure ou égale à 10% de la surface de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure à 3 000 m². En cas d'opération d'aménagement, cette surface peut être répartie sur l'entité foncière hors surfaces de voirie sans pouvoir dépasser 30% de la surface d'une unité foncière donnée.

Pour les équipements collectifs, ce seuil est porté à 500 m² pour des unités foncières inférieures à 5 000 m² (en cas de cumul, les surfaces régulièrement autorisées et à usage autre que d'équipements collectifs sont déduites de la surface potentielle d'équipements collectifs).

-Les caves des logements et les locaux techniques (contenant des équipements d'alimentation en énergie, télécommunications, transformateurs), peuvent être réalisés sous le niveau de la cote de casier à la condition d'être placés en cuvelage étanche établi jusqu'au niveau de cette cote.

Le volume ainsi cuvelé doit être compensé par un volume au moins égal rendu inondable compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m au moins.

b) Les extensions et changement de destination et les travaux sur l'existant

Toute extension de bâtiment doit respecter les règles applicables aux constructions nouvelles. Cependant, des extensions de surfaces de planchers existants sous la cote de casier peuvent être autorisées au-dessous de cette cote, dans la limite de 20% de la SHON totale existante à la date d'approbation du PPRI. Pour les constructions existantes comprises entre 30 m² et 100 m², l'extension pourra dans tous les cas atteindre 20 m² de SHON. Cette extension ne peut être située au-dessous de la cote du terrain naturel

Les changements de destination de surfaces de planchers existants, sont autorisés sous réserve que la nouvelle destination :

- ne soit pas de nature à entraîner une modification significative de l'affectation dominante de la zone et une augmentation sensible de la population
- n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité publique,
- ne soit pas à usage d'habitation, à l'exception des travaux visant à l'amélioration de l'hygiène ou du confort des logements existants,
- ne soit pas affectée à l'hébergement collectif à titre permanent des personnes dépendantes ou à mobilité réduite,
- ne soit pas affectée à usage de centre d'intervention et de secours, de centre d'exploitation de services publics, de poste de contrôle.

Toutefois, les caves et les locaux techniques peuvent être autorisés sous la cote de casier à condition qu'ils soient placés en cuvelage étanche établi jusqu'à cette cote sous réserve de compensation établie sur l'unité foncière ou l'opération d'ensemble.

La reconstruction de bâtiments existants est autorisée sous réserve que la cote de tout plancher fonctionnel ou habitable soit située au-dessus de la cote de casier.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, sont également autorisés ainsi que les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan.

Il ressort que le PPRI du 92 n'apporte pas de limite supplémentaire au COS en terme de construction et reconstruction tant que le niveau des constructions se situe au-dessus du PHEC. Les seules limites sont données pour les unités foncières supérieures à 2500 m² et pour les extensions en dessous du PHEC.

Le PPRI du 78 limite quant à lui les reconstructions au SHON de l'habitation démolie et les extensions à une majoration de 30m² de l'emprise au sol.

En conclusion, le PPRI du 92 est celui qui pénalise le moins les habitants tout en réglementant,

conformément à l'article 20 de la loi n°95-101 du 2 février 1995, les mesures à prendre pour limiter les dommages aux biens et activités existants, et assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Notre association demande donc, en vertu de l'égalité des citoyens devant la loi , que le PPRI du 78 reprenne, pour les zones rouges, les clauses de la zone C du PPRI du 92.

D'autre part en vous remerciant pour la communication que vous avez réalisée sur ce sujet, nous déplorons que la Préfecture des Yvelines n'ait pas publié sur son site le projet du PPRI comme l'a fait le département des Hauts de Seine, alors que le gouvernement demande que la concertation soit le plus large possible sur ce sujet.

En espérant vous avoir convaincu du bien fondé de nos arguments et que vous voudrez bien les défendre pour le futur PPRI des Yvelines, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération.



Michel ANGERARD
Président



Jacques PERDEREAU
Vice Président