



original : PA

copie(s) : Mme Pioret  
JF Bel



Monsieur Jean-François BEL  
Maire de MONTESSON  
1, place Roland GAUTHIER  
78360 MONTESSON

Montesson, le 06/09/2019

Objet: Observations, avis et suggestions de QVLB sur le projet de révision du PLU de Montesson.

Monsieur le Maire,

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 souhaité donner son avis et faire part de ses observations et suggestions sur le projet de PLU arrêté lors de la séance du conseil municipal du 27 juin 2019 en qualité de personne publique associée. QVLB et de plus membre du Collectif d'association Cadeb

Le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation préalable avec les habitants des différents quartiers. Cette concertation était nécessaire étant donné l'importance des Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées et du plafond démographique estimé à 20 000 habitants d'ici 2030, soit une augmentation de la population de 30%.

Nous attirons votre attention sur le permis de construire (PC 078 418 G1024 de l'OAP n°4 de La Borde) de la résidence intergénérationnelle sur l'ex-parking de la jardinerie de Carrefour qui a été signé le 19 juillet 2019 et affiché en mairie le 24 juillet 2019. La municipalité aurait dû surseoir à statuer sur ce permis compte tenu du fait que la révision du PLU est en cours et que l'enquête publique ne débutera qu'en octobre prochain. D'autant que cette OAP est prévue avec un pourcentage de 90% de logements sociaux, ce que nous ne pouvons accepter.

Le rapport de présentation avec ses justifications et le PADD permettent de bien comprendre les orientations du futur PLU. Ainsi, nous avons pu l'analyser et apporter plusieurs observations pour que le projet aille vers un développement urbain harmonieux. Notre souci du respect de l'environnement, malgré la densification inévitable de l'habitat, vise à préserver la qualité de vie des habitants.

## 1- RAPPORT DE PRESENTATION ET PADD

### Axe 1-Un territoire au caractère agricole, naturel et paysager affirmé

#### *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](mailto:qvlb@qvlb-montesson.fr)
- Site internet : [www.qvlb-montesson.fr](http://www.qvlb-montesson.fr)
- tél : 01 39 13 07 11
- Page :1/4

Plaine de Montesson: nous soutenons l'objectif de préserver l'activité agricole à travers la protection de la plaine agricole de Montesson avec la création d'une ZAP. Ceci mettra fin à la diminution continuelle de la surface de la plaine agricole et à son morcellement.

Préserver les grandes entités paysagères du territoire : il faut les préserver mais aussi les mettre en valeur en supprimant les ruptures de paysage, en faisant un aménagement paysager des franges qui assureront la transition entre plaine agricole et habitations, en éliminant les friches, en améliorant l'intégration paysagère des activités commerciales (en particulier le centre commercial Carrefour avec son parking), en limitant les enseignes publicitaires et la pollution lumineuse.

Concernant l'extension de 24 000 m<sup>2</sup> de la surface commerciale de Carrefour, nous demandons que les habitations soient séparées visuellement de la zone commerciale par un rideau d'arbres très dense, et plus généralement que des transitions paysagères soient systématiquement implantées entre habitations et zones commerciales ou d'activités.

Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers existants et les orienter vers une approche plus qualitative sur le plan environnemental (PADD page 11).

La construction de la digue et sa zone de compensation vont améliorer la qualité de vie, mais il n'en va pas de même pour les projets d'habitat : le PADD n'a de préconisations que pour l'espace privé (préservation des jardins d'accompagnement des maisons et résidences, plantation d'essences locales...). Ce plan n'évoque à aucun moment les mesures envisagées pour lutter contre le réchauffement climatique, pour supprimer les îlots de chaleur en réintroduisant de la nature dans le domaine public. Il n'y a que dans « le diagnostic » où l'on évoque ce sujet (page 75) en préconisant en particulier : « *L'utilisation du végétal : il s'agit de la solution d'aménagement la plus intéressante pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, en réintroduisant des espaces naturels et de la végétation en ville, cela permet d'augmenter le taux d'humidité de l'air grâce à la transpiration des plantes et également d'utiliser les eaux de ruissellement. Ainsi, les zones boisées urbaines sont 2 à 8° C plus fraîches que le reste de la commune. Par exemple, les arbres d'alignement permettent de créer des zones d'ombre sur l'espace public et sur les façades des bâtiments, empêchant ainsi les logements de surchauffer. L'installation de toitures et de murs végétalisés favorise également la réduction des îlots de chaleur urbains, même s'ils ne peuvent se substituer aux espaces verts traditionnels.* ».

Bien au contraire, au lieu d'adopter une stratégie de plantations d'arbres supplémentaires et de création d'espaces naturels en tenant compte de la spécificité de chaque quartier (diagnostic, page 84), il est question d'une charte de l'arbre (qui à ce jour n'existe pas) : "Par ailleurs, une **charte de l'arbre** a été élaborée accompagnée d'une proposition de programme pluriannuel de travaux prévoyant l'abattage de 12 « sujets dangereux », l'extension de l'étude biomécanique aux sujets restants, la priorisation du remplacement des platanes et des alignements de tilleuls dans un deuxième temps".

Ce qui veut dire que la municipalité veut abattre 792 platanes et tilleuls dans le bas du quartier de La Borde alors que 98% des arbres sont en bonne santé (selon le rapport de l'expert Silvavenir en 2018). Ceci pour les remplacer par des arbrisseaux qui n'ont aucun intérêt pour lutter contre la chaleur.

Le quartier de La Borde est le seul à n'avoir aucun espace vert, parc, jardin public ou stade. Il comporte en plus une zone commerciale bétonnée sur 13 ha. Cependant, grâce à nos anciens qui ont planté et entretenu les alignements de platanes et de tilleuls de nos boulevards et avenues, notre quartier est le mieux adapté pour lutter contre le réchauffement climatique ; il est donc impératif de préserver ces alignements d'arbres, et d'accroître leur nombre conformément aux directives du Conseil départemental des Yvelines. Cette stratégie devrait figurer dans le PADD, tout comme devraient être prévues les plantations d'alignements d'arbres à haute futaie sur le domaine public dans les quartiers qui en sont dépourvus.

## **Axe 2- Un développement urbain respectueux du cadre de vie**

Le projet de PLU arrêté lors de la séance du conseil municipal du 27 juin 2019 entérine une augmentation importante du nombre d'habitants à Montesson (+ 30 % d'ici 2030) avec un pourcentage lui aussi important

de logements sociaux dans les OAP ; à cela s'ajoute la création d'une nouvelle zone d'activités au Centre et l'augmentation de la surface commerciale de Carrefour de 24 000 m<sup>2</sup>.

### Assurer l'équilibre des quartiers et du développement urbain (PADD page 16)

Les nouveaux logements seront construits principalement dans les quartiers de La Borde et des Rabaux (Terres Blanches 2), avec un pourcentage très important de logements sociaux dans les OAP (supérieur ou égal à 40%, voire jusqu'à 90%).

Dans le diagnostic (page 58) sur les logements sociaux, il y a une inversion dans le texte sur le nombre et le pourcentage de logements sociaux entre Les Rabaux et La Borde, les chiffres sont en effet en contradiction avec le tableau de la page 57 et le schéma de la page 58.

La mixité sociale et l'équité entre les quartiers : le diagnostic précise que c'est le centre qui a le nombre et le pourcentage de logements sociaux le plus important. On justifie ainsi une augmentation des logements sociaux dans les deux autres quartiers, avec un argument erroné. Le critère de mixité fiable et reconnu est le pourcentage de logements sociaux rapporté au nombre total de logements d'un quartier. Si l'on tient compte du tableau page 57 et par déduction des données page 54 (nombre de logements par quartier), c'est le quartier du centre qui aura le pourcentage de logements sociaux le plus faible et bien inférieur aux 25% requis.

Le document sur les OAP ne donne qu'une indication sur le minimum de logements sociaux, soit la valeur déjà très élevée de 40% au lieu des 25% légaux. Ceci permet de porter à 100% de logements sociaux certaines OAP. La seule valeur qui n'est pas un minimum c'est le chiffre énorme de 90% de logements sociaux pour de l'OAP n°4 à La Borde (93,3 % sur le permis de construire). Cette valeur est bien trop élevée car, au regard de l'expérience du 100% de logements sociaux aux Acacias, c'est l'échec assuré de la mixité sociale. De plus, pourquoi avoir déjà accepté le permis de construire de cette OAP alors qu'il n'y a pas de crèche digne de ce nom à La Borde ?

Il est plus efficace pour assurer la mixité sociale de limiter le pourcentage maximum de logements sociaux à environ 30 % par OAP et d'étaler leur construction dans le temps.

35% de logements sociaux minimum en zone UR (partie Règlement) constitue un pourcentage inexplicable car, si l'on en croit le PADD et le rapport de présentation, l'exigence des 25% de logements sociaux sera atteinte avec les OAP prévues. Pourquoi donc imposer un minimum de 35% dans le règlement et un minimum de 40% pour les OAP ?

### Conforter les pôles dynamiques du territoire et affirmer l'économie de proximité (PADD page 18)

Du point de vue économique, c'est une différence choquante de perspectives entre les quartiers car comme indiqué dans le PADD "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". Comment maintenir la convivialité à la Borde dans ces conditions ?

Notre association a toujours soutenu le déplacement des différents commerces qui sont en zone pavillonnaire (Décathlon, Saint Maclou...) vers la zone commerciale de Carrefour. Cependant, avec un accroissement de 24 000m<sup>2</sup> de surface commerciale, soit environ le double de ce qui était prévu et abandonné dans le projet de ZAC, il y aura obligatoirement des répercussions sur le trafic routier avec son lot de nuisances pour les riverains. Nous demandons qu'une étude d'impact spécifique soit inscrite dans le PADD et que soit mise en place une séparation nette, tant routière que paysagère, entre la zone d'activités commerciales de Carrefour et les habitations.

### Axe 3- Une offre de déplacements et de services en adéquation avec les besoins des Montessonnais

En plus de l'étude d'impact sur le trafic routier avec l'extension de Carrefour et la construction des nouveaux logements, il convient de revoir l'offre de transport en commun qui desservira les nouveaux logements le long de la RD121, ce qui n'est pas prévu dans le PADD.

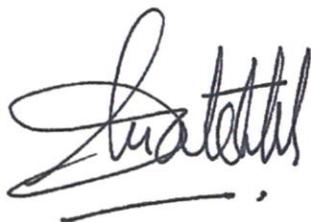
Si en 2018 « globalement l'offre de transport est en augmentation dans le Centre » (page 34 diagnostic), c'est une diminution de l'offre le long de la RD121 (fréquence moindre des bus) avec en plus la suppression de la ligne Sartrouville/Saint-Germain-en-Laye.

De plus, il est surprenant qu'à aucun moment le Tram 13 (Tangentielle Ouest) en cours de construction ne soit évoqué, alors que le Tram 11 (Tangentielle Nord), simplement au stade de projet, est lui cité. Il faut donc inscrire dans le PADD que l'offre de transport en commun sera revue, et en particulier que sera rétablie une liaison bus entre Sartrouville et Saint-Germain-en-Laye (sous-préfecture, administrations, collèges, lycées, Tram 13...).

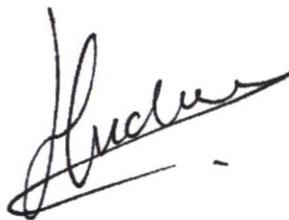
## 2 - CONCLUSION

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

Veillez agréer, Monsieur Le Maire, nos respectueuses salutations.



Christian Bachelet  
Vice-président de QVLB



Jacques Perdereau  
Président de QVLB