

REMARQUES PLU 2025 ENQUETE PUBLIQUE

Association Syndicale Libre des Résidences du Château Est / 09Fev 2025



**L'Association Syndicale Libre
Des Résidences du Château Est (ASLRCE)
regroupe**

- **428 Maisons**
- **Zone Commerciale avenue Habert de Montmort**

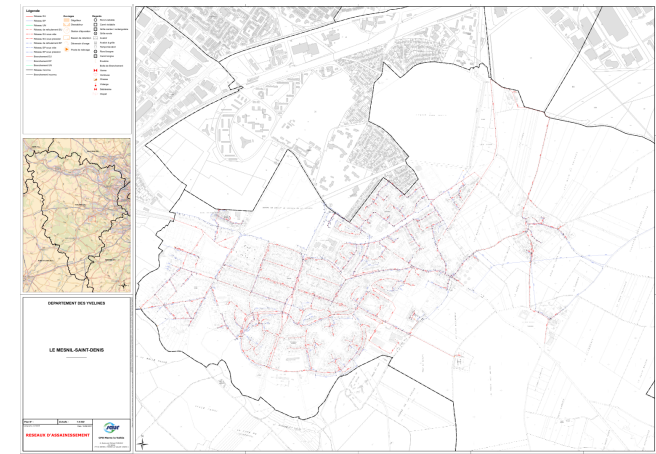
Et assure :

- La gestion des Parties Communes (# 12,5 ha d'espaces verts et arborés et de chemins piétonniers)**
- Le respect du Cahier des Charges de la résidence :**
 - ❖ **donner aux "RESIDENCES DU CHATEAU" une harmonie architecturale, une affectation résidentielle et à ses habitants des avantages certains, définitifs et indiscutables relatifs aux constructions, à l'affectation de ces constructions, aux espaces libres, à l'air, à la lumière, à la tranquillité, à l'hygiène, etc ...**
 - ❖ **conserver à la commune du MESNIL SAINT DENIS son caractère verdoyant et rural.**

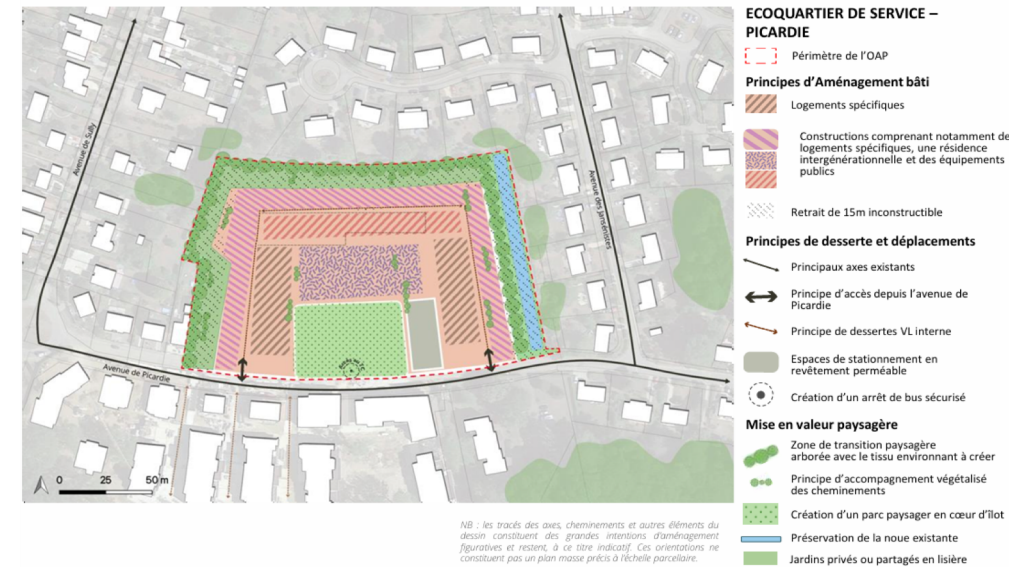
Référence Document PLU : 5.10-PLU-MSD-RESEAU_ASSAINISSEMENT

Oubli du tracé en réseau public du collecteur des eaux usées dans partie privative des maisons en bande

- **cours de l'Europe (1 à 9 et 2 à 16)**
- **avenue Habert de Montmort (n°23 à 39),**
- **rue Saint Pierre (n°1 à n°7 et n°4 et 6),**
- et ce comme retenu pour les autres groupes de maisons en bande rue Blaise Pascal, rue Jean Racine, avenue Habert de Montmort (n°58 à n°82), avenue Port Royal des Champs. (héritage du réseau d'assainissement public avant réhabilitation en 2005)
- Nous appelons par ailleurs à une revue de détail suivie d'une mise à jour partagée avec les résidents du plan du réseau d'assainissement afin d'éviter toute confusion entre réseau public et connections privatives dans le cas de « bras collectif » situé en partie privative (exemple du 32 Rue Habert de Montmort raccordé sur l'évacuation des 2 à 16 Cours de l'Europe)



Référence Document PLU :3-PLU-MSD-OAP



Nous demandons que la restriction apportée quant à la hauteur des constructions à **R+1+C** en proximité des riverains actuellement accordée à

- l'avenue de Picardie (hors ASLRCE)
- l'avenue de Sully (hors ASLRCE)
- l'avenue des Jansénistes (ASLRCE)

Soit étendue au 4ème coté du quadrilatère : **allée des Petites Ecoles**

(cf détail dans la planche suivante)

Annexe Remarque 2-A

OAP N°3 Ecoquartier de services Picardie

Objectifs de qualité urbaine et architecturale

Afin d'assurer une transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe, le volume des différents bâtis sera différencié entre le bâti situé au centre de l'emprise et celui situé à proximité des limites séparatives.

Les constructions bâties situées au cœur de l'emprise, en deuxième vue, seront limitées à une hauteur maximale de R+2+C, tandis que les bâtis situés en lisière des tissus pavillonnaires des avenues de Picardie, de Sully et des Jansénistes seront limités à une hauteur maximale de R+1+C.

L'harmonie des formes urbaines avec les pavillons proches sera recherchée par une transition paysagère et une couture urbaine soignée entre les différents programmes. Le recours aux ENR sera un critère d'évaluation du projet.

L'implantation du bâti préservera un retrait inconstructible avec les limites séparatives d'une largeur minimale de 15 mètres qui permettra de respecter les objectifs de qualité paysagère et environnementale énoncés précédemment.

Le projet finalisé sera soumis à l'accord des services instructeurs afin de vérifier la bonne intégration des éléments du Partenariat Urbain Public de 2016, les obligations fixées par l'Etat lors de la vente de l'ex-Bibliothèque Départementale des Yvelines en 2022 et le respect des critères de la charte des Ecoquartiers de 2023.

Focus sur le bâti existant : le bâtiment existant, anciennement Bibliothèque Départementale des Yvelines (surface de plancher de 1 400 m²) a été laissé à l'abandon et a fait l'objet de dégradations matérielles depuis plusieurs années. La tendance est donc à une démolition de celui-ci.

Toutefois, si le constructeur présente une solution intégrant tout ou partie la conservation et la réhabilitation du bâti, compatible avec les autres objectifs de programmation, de qualité paysagère, environnementale, architecturale et urbaine, alors celle-ci pourra être envisagée.

Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements

La desserte du site se fera via deux accès principaux carrossables et un accès dédié aux modes actifs le long de l'avenue de Picardie. Un arrêt de bus sera aussi créé le long de cette avenue.

Dans une logique d'utilisation vertueuse de l'espace, les places de stationnement des différents usagers du site privilégieront l'intensité d'usage des parkings par le partage des espaces au cours des différentes temporalités (à la journée, à la semaine ou à l'année).

Les places de stationnement des logements collectifs et intergénérationnel seront toutes en souterrain, sauf celles PMR.

Les professionnels du site auront accès la journée aux places souterraines et devront les libérer le soir pour les habitants (principe de mutualisation).

Les parkings aériens seront en zone bleue la journée, pour les clients et usagers des équipements et ouverts au public le soir.

Ces espaces de stationnement aériens devront répondre aux objectifs de perméabilisation énoncés dans le PADD et dans le SAGE Orge et Yvette, mais aussi d'intégration paysagère qualitative, tout en recherchant une implantation optimale avec les bâtis nouvellement créés.



fonction des besoins, des impératifs du territoire et du présent PLU. Le programme prévoit l'inclusion de 70 à 80 logements spécifiques, dont au moins 50% seront composés de logements spécifiques ou intergénérationnels qui compteront dans le taux SRU de la commune.

OAP N°3

ECOQUARTIER DE SERVICE – PICARDIE

Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement bâti

- Logements spécifiques
- Constructions comprenant notamment des logements spécifiques, une résidence intergénérationnelle et des équipements publics
- Retrait de 15m inconstructible

Principes de desserte et déplacements

- Principaux axes existants
- Principe d'accès depuis l'avenue de Picardie
- Principe de dessertes VL interne
- Espaces de stationnement en revêtement perméable
- Création d'un arrêt de bus sécurisé

Mise en valeur paysagère

- Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant à créer
- Principe d'accompagnement végétalisé des cheminements
- Création d'un parc paysager en cœur d'îlot
- Préservation de la noue existante
- Jardins privés ou partagés en lisière

OK : Prise en compte de la contrainte **Hauteur R+1+C** pour Avenue Sully et Avenue des Jansénistes

NOK1 : Non prise en compte de la contrainte **Hauteur R+1+C** pour Rue des Petites Ecoles

NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin consistent en de grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

Référence Document PLU :3-PLU-MSD-OAP

Concernant le trafic de transit et le stationnement :

70 à 80 Logements Sociaux dont au moins 50% de Spécifiques et # 15 Pavillons représentent un

potentiel de voitures compris entre 66 et 83 voitures

(1,3 voiture pour 100% des Pavillons et des Logements « standard » et 50% pour les Logements Spécifiques)

NOK1 : le trafic induit qui passera forcément par les voies adjacentes qui se situent toutes au sein de notre ensemble est en opposition avec son caractère résidentiel tel qu'il prévalait préalablement

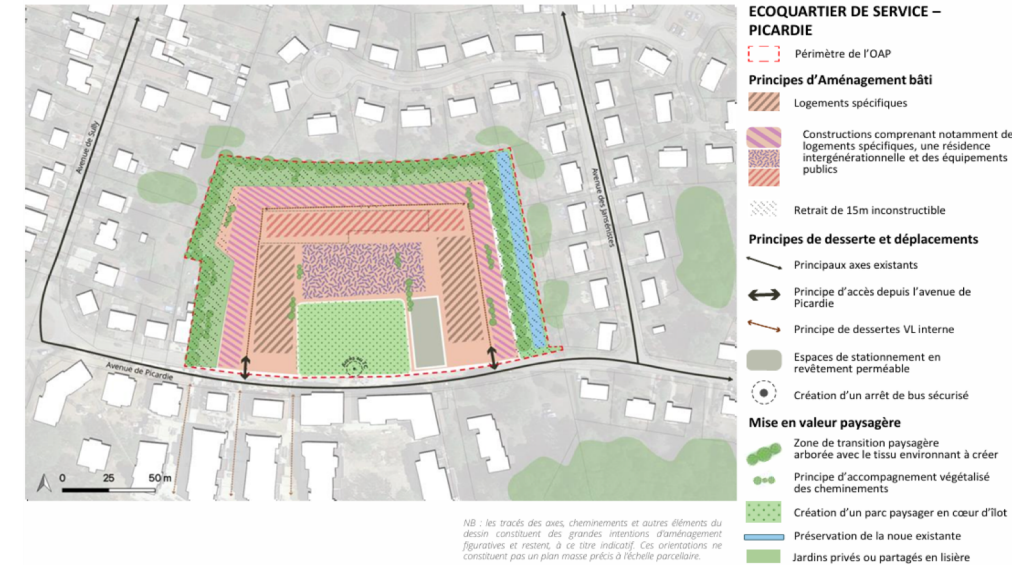
NOK2 : "Parking des logements Collectifs et Intergénérationnels uniquement en souterrain sauf PMR"

- Suivant le règlement des logements sociaux, la location du logement et du parking sont distincts, et donc ces derniers sont majoritairement non utilisés .
- L'emplacement "réservé" ne couvre que 2 rangées de 2 PMR et 13" Std"; soit 30 places.

Ceci implique que devront stationner en dehors de cette emprise : (max 83; min 66 voitures) x 85% (en supposant que 15% des parkings sont loués par les résidents) - 30 ;

Soit **entre 27 [# 120m linéaire] et 57 voitures [# 200m linéaire] dans cette zone** .

Sachant que l'Avenue de Picardie est déjà totalement saturée par le stationnement existant , ceci impliquera le stationnement au sein de la Résidence du Château



Annexe Remarque 2-B

V/ Remise en cause ou (Inquiétudes de l'ASLRCE sur le maintien) du caractère résidentiel de notre résidence qui fait son « identité ».

Cette spécificité est

- a/ reconnue dans le PLU en introduction de la partie UP : « L'objectif est de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité (...) »
- b/ est mise en œuvre grâce à notre cahier des charges, dans notre article 8 : **SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES - REGLES D'INTERET GENERAL**
« La Société Civile Immobilière de Construction "LES RESIDENCES DU CHATEAU" VOULANT (...) »
« donner aux "RESIDENCES DU CHATEAU" une harmonie architecturale, une affectation résidentielle et à ses habitants des avantages certains, définitifs et indiscutables relatifs aux constructions, à l'affectation de ces constructions, aux espaces libres, à l'air, à la lumière, à la tranquillité, à l'hygiène, etc ... »

Elle sera causée par les OAP n°3 (dit écoquartier de services Picardie) et n°6 (dit ancien centre de loisirs, avenue du Maréchal Joffre)

a/ qui génère une densification de quartiers en limite de notre résidence avec une construction entre 115 et 150 logements,

- 1/ qui provoquera l'augmentation du trafic de transit (OAP3 : avenue Habert de Montmort, avenue Port Royal des Champs, avenue des Jansénistes ; OAP6 : Avenue du Maréchal Joffre),
- 2/ qui provoquera des problématiques de stationnement : OAP3 avenue Port Royal des Champs, avenue des Jansénistes et avenue Port Royal des Champs ; OAP6 : Rue du Maréchal Joffre, Rue Blaise Pascal compte tenu du non usage des parkings souterrains (à l'image de la situation des immeubles de l'ancien Foyer Sully).
- 3/ qui provoquera pour les résidents une pollution visuelle, une rupture de l'intimité de leur jardin à l'arrière des maisons

- **OAP3** : de la rue des Jansénistes et de l'allée des Petites Ecoles générées par l'implantation en lisière de leur propriété d'immeubles R+1+C (rue des Jansénistes) et R+2+C (allée des Petites Ecoles, rue des Jansénistes)
- **OAP6** : de l'avenue du Maréchal Joffre et de l'Allée des Puits des Granges par l'implantation à proximité de leur propriété d'immeubles en R+2+A/C

OAP N°3 Ecoquartier de services Picardie

Objectifs de qualité urbaine et architecturale

Afin d'assurer une transition avec le tissu pavillonnaire limitrophe, le volume des différents bâtis sera différencié entre le bâti situé au centre de l'emprise et celui situé à proximité des limites séparatives.

Les constructions bâties situées au cœur de l'emprise, en deuxième vue, seront limitées à une hauteur maximale de R+2+C, tandis que les bâtis situés en lisière des tissus pavillonnaires des avenues de Picardie, de Sully et des Jansénistes seront limités à une hauteur maximale de R+1+C.

L'harmonie des formes urbaines avec les pavillons proches sera recherchée par une transition paysagère et une couture urbaine soignée entre les différents programmes. Le recours aux ENR sera un critère d'évaluation du projet.

L'implantation du bâti préservera un retrait inconstructible avec les limites séparatives d'une largeur minimale de 15 mètres qui permettra de respecter les objectifs de qualité paysagère et environnementale énoncés précédemment.

Le projet finalisé sera soumis à l'accord des services instructeurs afin de vérifier la bonne intégration des éléments du Partenariat Urbain Public de 2016, les obligations fixées par l'Etat lors de la vente de l'ex-Bibliothèque Départementale des Yvelines en 2022 et le respect des critères de la charte des Ecoquartiers de 2023.

Focus sur le bâti existant : le bâtiment existant, anciennement Bibliothèque Départementale des Yvelines (surface de plancher de 1 400 m²) a été laissé à l'abandon et a fait l'objet de dégradations matérielles depuis plusieurs années. La tendance est donc à une démolition de celui-ci.

Toutefois, si le constructeur présente une solution intégrant tout ou partie la conservation et la réhabilitation du bâti, compatible avec les autres objectifs de programmation, de qualité paysagère, environnementale, architecturale et urbaine, alors celle-ci pourra être envisagée.

Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements

La desserte du site se fera via deux accès principaux carrossables et un accès dédié aux modes actifs le long de l'avenue de Picardie. Un arrêt de bus sera aussi créé le long de cette avenue.

Dans une logique d'utilisation vertueuse de l'espace, les places de stationnement des différents usagers du site privilégieront l'intensité d'usage des parkings par le partage des espaces au cours des différentes temporalités (à la journée, à la semaine ou à l'année).

Les places de stationnement des logements collectifs et intergénérationnel seront toutes en souterrain, sauf celles PMR.

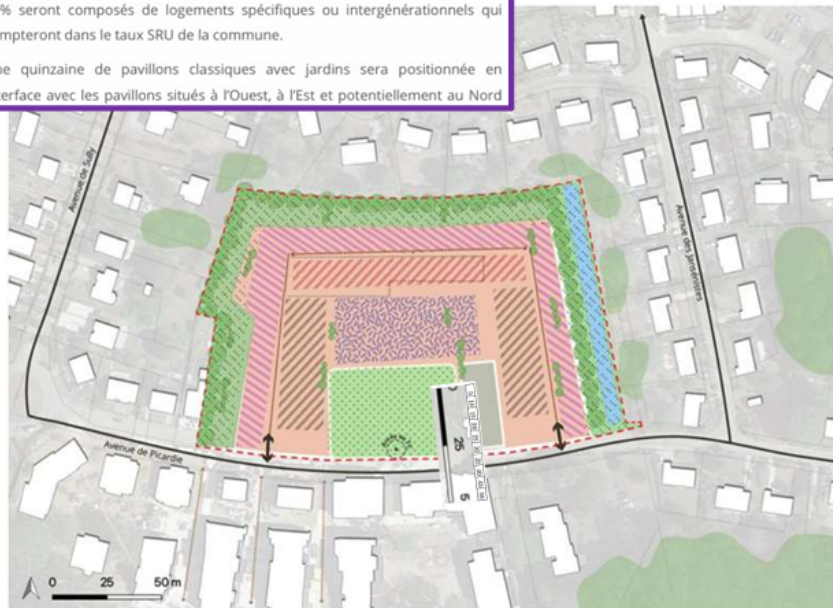
Les professionnels du site auront accès la journée aux places souterraines et devront les libérer le soir pour les habitants (principe de mutualisation).

Les parkings aériens seront en zone bleue la journée, pour les clients et usagers des équipements et ouverts au public le soir.

Ces espaces de stationnement aériens devront répondre aux objectifs de perméabilisation énoncés dans le PADD et dans le SAGE Orge et Yvette, mais aussi d'intégration paysagère qualitative, tout en recherchant une implantation optimale avec les bâtis nouvellement créés.

programme prévoit l'inclusion de 70 à 80 logements spécifiques, dont au moins 50% seront composés de logements spécifiques ou intergénérationnels qui compteront dans le taux SRU de la commune.

Une quinzaine de pavillons classiques avec jardins sera positionnée en interface avec les pavillons situés à l'Ouest, à l'Est et potentiellement au Nord



NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

OAP N°3

ECOQUARTIER DE SERVICE – PICARDIE

— Périmètre de l'OAP

Principes d'Aménagement bâti

Logements spécifiques

Constructions comprenant notamment des logements spécifiques, une résidence intergénérationnelle et des équipements publics

Retrait de 15m inconstructible

Principes de desserte et déplacements

Principaux axes existants

Principe d'accès depuis l'avenue de Picardie

Principe de dessertes VL interne

Espaces de stationnement en revêtement perméable

Création d'un arrêt de bus sécurisé

Mise en valeur paysagère

Zone de transition paysagère arborée avec le tissu environnant à créer

Principe d'accompagnement végétalisé des cheminements

Création d'un parc paysager en cœur d'îlot

Préservation de la noue existante

Jardins privés ou partagés en lisière

REMARQUE n°2-A : OAP n°6 « JOFFRE » / Hauteur des constructions

Référence Document PLU :3-PLU-MSD-OAP

Le positionnement à moins de 50m d'un immeuble de 3 niveaux (R+2+A-C) constituent une **dégradation majeure du caractère résidentiel** pour les résidents de la Rue Maréchal JOFFRE et de l'Allée du Puits des Granges.

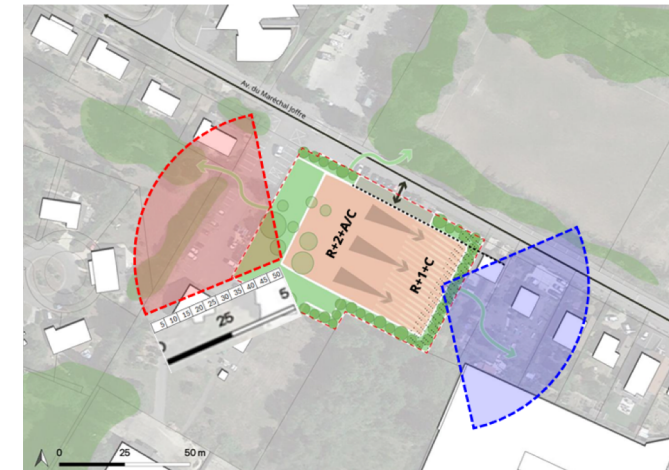
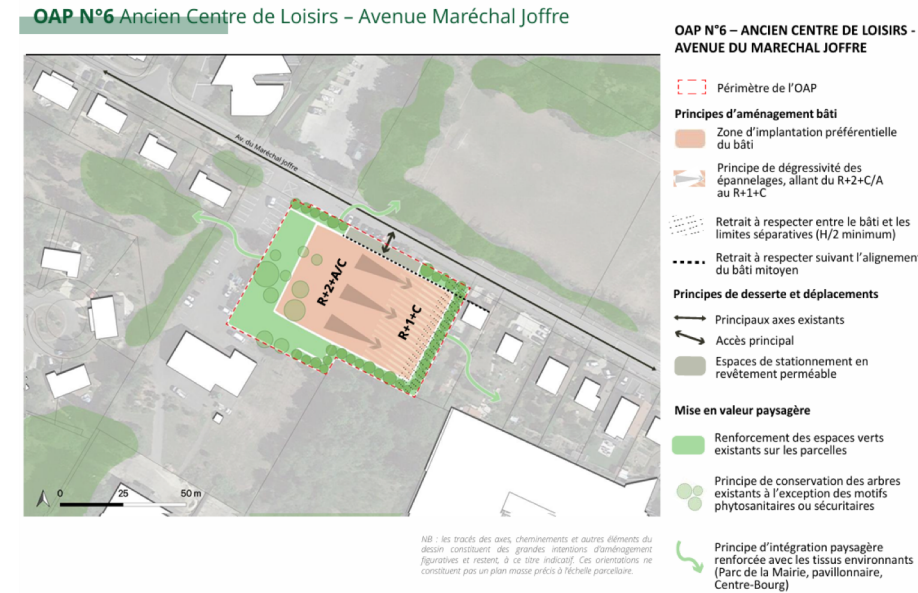
Nous demandons que la **restriction apportée quant à la hauteur** des constructions à **R+1+C** en proximité des riverains actuellement accordée à

- l'avenue du Maréchal Joffre (en deçà du n°13 / à droite sur le plan)

Soit étendue à **l'autre coté de la construction** (actuellement prévu à 3 niveaux)

- **L'avenue du Maréchal Joffre (au-delà du n° 19)**
- **Allée du Puits des Granges**

(cf détail dans la planche suivante)



Annexe Remarque 3-A

OAP N°6 Ancien Centre de Loisirs – Avenue Maréchal Joffre

Données de cadrage

Surface : 4 100 m²

Zonage au PLU : UC

Orientations programmatiques et échéancier

Le programme sera majoritairement à vocation résidentielle et accueillera à entre 45 et 70 logements, à 100% dédiés au logement social (LLS, BRS ou logement spécifique à destination des séniors ou des publics handicapés), privilégiant des petites typologies.

Un équipement d'action sociale privé (type crèche) pourra être inclus.

L'OAP comprend un échéancier d'ouverture à l'urbanisation à court terme.

Objectifs de qualité paysagère et environnementale

L'espace vert de pleine terre et boisé existant sur la partie Ouest de l'emprise sera conservé, avec un minimum de 900 m².

Le traitement des franges avec l'espace boisé au Sud sera lui aussi préservé, et les arbres resteront en l'état.

La lisière Est, longeant l'espace pavillonnaire, intégrera un espace de transition arboré qui sera renforcé par la bande d'inconstructibilité avec le bâti. Cet espace de transition planté sera constitué d'essences locales et permettra de diminuer l'impact visuel du bâti par rapport aux constructions individuelles de type pavillonnaire.

Les arbres en bon état seront conservés et l'abattage sera autorisé pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires justifiés et sous réserve de compensation.

Objectifs de qualité urbaine et architecturale

Le terrain se situe dans le périmètre de monuments historiques. Le travail d'intégration dans le tissu urbain existant est à soigner particulièrement : tant les vues depuis le pavillonnaire que les liaisons avec le Parc du Château et le Centre Bourg.

Le projet préservera une marge de retrait minimum par rapport aux limites séparatives à l'Est (qui jouxte les habitats pavillonnaires). Le bâti sera implanté en retrait par rapport à l'avenue du Maréchal Joffre, suivant l'alignement du bâti pavillonnaire mitoyen.

La hauteur des épavelements sera dégressive depuis le cœur de l'emprise vers le tissu pavillonnaire à l'Est, allant du R+1+C à proximité des pavillons et à proximité de l'avenue à du R+2+C ou R+2+A au cœur de l'îlot.

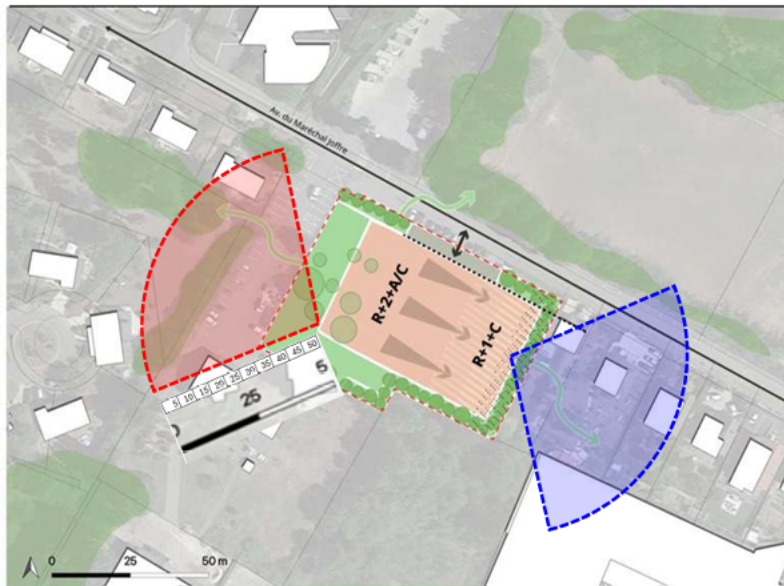
L'emprise au sol maximale des constructions sera de 2 000 m².

Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements

L'accès à la parcelle se fera via l'avenue du Maréchal Joffre, et le parking à destination des habitations se fera majoritairement en souterrain.

Le stationnement dédié aux usagers des services sera réalisé avec un revêtement perméable tout comme les stationnements aériens.

OAP N°6 Ancien Centre de Loisirs – Avenue Maréchal Joffre



NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent à ce titre indicatifs. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

OAP N°6 – ANCIEN CENTRE DE LOISIRS - AVENUE DU MARECHAL JOFFRE

--- Périmètre de l'OAP

Principes d'aménagement bâti

■ Zone d'implantation préférentielle du bâti

▬ Principe de dégressivité des épavelements, allant du R+2+C/A au R+1+C

⋯ Retrait à respecter entre le bâti et les limites séparatives (H/2 minimum)

⋯ Retrait à respecter suivant l'alignement du bâti mitoyen

Principes de desserte et déplacements

→ Principaux axes existants

↪ Accès principal

■ Espaces de stationnement en revêtement perméable

Mise en valeur paysagère

■ Renforcement des espaces verts existants sur les parcelles

● Principe de conservation des arbres existants à l'exception des motifs phytosanitaires ou sécuritaires

↪ Principe d'intégration paysagère renforcée avec les tissus environnants (Parc de la Mairie, pavillonnaire, Centre-Bourg)

NOK :

Le positionnement à moins de 50m d'un immeuble de 3 niveaux (R+2+A-C) constitue une **dégradation majeure du caractère résidentiel** pour les résidents de la Rue Maréchal JOFFRE et de l'Allée du Puits des Granges

REMARQUE n°3-B : OAP n°3 « JOFFRE » / Trafic & Stationnement

Référence Document PLU :3-PLU-MSD-OAP

45 à 70 Logements Sociaux privilégiant des petites typologies représentent un **potentiel de voitures compris entre 22 et 90 voitures** (50% des résidents n'ont pas de véhicules, 50% n'a que 1 voiture ; 1,3 voiture pour 100% des logements / cas le probable à ce jour)

NOK1 : le trafic induit qui passera forcément par les voies adjacentes (afin d'éviter la congestion du bourg aux heures de pointe) qui se situent toutes au sein de notre ensemble est en opposition avec son caractère résidentiel tel qu'il prévalait préalablement

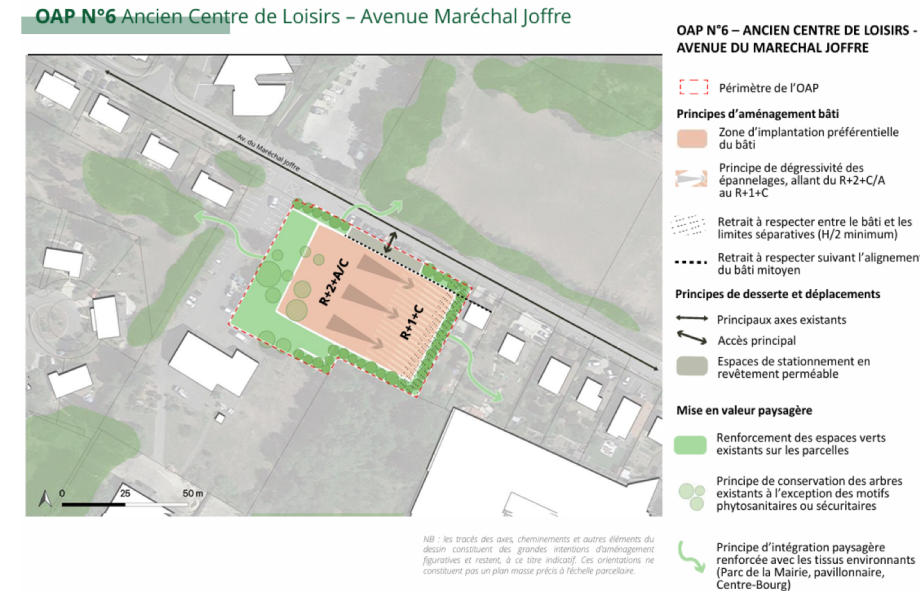
NOK2 : Suivant le règlement des logements sociaux, la location du logement et du parking sont distincts, et donc ces derniers sont majoritairement non utilisés.

Aucun n'emplacement n'est "réservé" en surface ; seul est disponible un parking attenant de 14 places

Ceci implique que devront stationner en dehors de cette emprise : (max 90; min 22 voitures) x 85% (en supposant que 15% des parkings sont loués par les résidents) -14 ;

Soit entre **5 [# 23m linéaire] et 63 voitures [# 285m linéaire / cas le plus probable à ce jour] dans cette zone .**

Par ailleurs, la **suppression induite** de la zone actuelle de parking régulièrement utilisé **par les usagers du CLC** complexifiera cette problématique de stationnement lors de chacun des évènements-activités majeurs pouvant réunir jusqu'à une centaine de participants



Annexe Remarque 3-B

OAP N°6 Ancien Centre de Loisirs – Avenue Maréchal Joffre



NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre, indicatifs. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

OAP N°6 – ANCIEN CENTRE DE LOISIRS - AVENUE DU MARECHAL JOFFRE

- Périmètre de l'OAP
- Principes d'aménagement bâti**
 - Zone d'implantation préférentielle du bâti
 - Principe de dégressivité des épannelages, allant du R+2+C/A au R+1+C
 - Retrait à respecter entre le bâti et les limites séparatives (H/2 minimum)
 - Retrait à respecter suivant l'alignement du bâti mitoyen
- Principes de desserte et déplacements**
 - Principaux axes existants
 - Accès principal
 - Espaces de stationnement en revêtement perméable
- Mise en valeur paysagère**
 - Renforcement des espaces verts existants sur les parcelles
 - Principe de conservation des arbres existants à l'exception des motifs phytosanitaires ou sécuritaires
 - Principe d'intégration paysagère renforcée avec les tissus environnants (Parc de la Mairie, pavillonnaire, Centre-Bourg)

OAP N°6 Ancien Centre de Loisirs – Avenue Maréchal Joffre

Données de cadrage

Surface : 4 100 m²

Zonage au PLU : UC

Orientations programmatiques et échancier

Le programme sera majoritairement à vocation résidentielle et accueillera à entre 45 et 70 logements, à 100% dédiés au logement social (LLS, BRS ou logement spécifique à destination des séniors ou des publics handicapés), privilégiant des petites typologies.

Un équipement d'action sociale privé (type crèche) pourra être inclus.

L'OAP comprend un échancier d'ouverture à l'urbanisation à court terme.

Objectifs de qualité paysagère et environnementale

L'espace vert de pleine terre et boisé existant sur la partie Ouest de l'emprise sera conservé, avec un minimum de 900 m².

Le traitement des franges avec l'espace boisé au Sud sera lui aussi préservé, et les arbres resteront en l'état.

La lisière Est, longeant l'espace pavillonnaire, intégrera un espace de transition arboré qui sera renforcé par la bande d'inconstructibilité avec le bâti. Cet espace de transition planté sera constitué d'essences locales et permettra de diminuer l'impact visuel du bâti par rapport aux constructions individuelles de type pavillonnaire.

Les arbres en bon état seront conservés et l'abattage sera autorisé pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires justifiés et sous réserve de compensation.

Objectifs de qualité urbaine et architecturale

Le terrain se situe dans le périmètre de monuments historiques. Le travail d'intégration dans le tissu urbain existant est à soigner particulièrement : tant les vues depuis le pavillonnaire que les liaisons avec le Parc du Château et le Centre Bourg.

Le projet préservera une marge de retrait minimum par rapport aux limites séparatives à l'Est (qui jouxte les habitats pavillonnaires). Le bâti sera implanté en retrait par rapport à l'avenue du Maréchal Joffre, suivant l'alignement du bâti pavillonnaire mitoyen.

La hauteur des épannelages sera dégressive depuis le cœur de l'emprise vers le tissu pavillonnaire à l'Est, allant du R+1+C à proximité des pavillons et à proximité de l'avenue à du R+2+C ou R+2+A au cœur de l'îlot.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 2 000 m².

Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements

L'accès à la parcelle se fera via l'avenue du Maréchal Joffre, et le parking à destination des habitations se fera majoritairement en souterrain.

Le stationnement dédié aux usagers des services sera réalisé avec un revêtement perméable tout comme les stationnements aériens.

TRAFIC DE TRANSIT & STATIONNEMENT

45 à 70 Logements Sociaux privilégiant des petites typologies représentent un potentiel de voitures compris entre **22** (50% des résidents n'ont pas de véhicules, 50% n'a que 1 voiture) et **90 voitures** (1,3 voiture pour 100% des logements)

NOK1 : Le trafic induit qui passera forcément par les voies adjacentes (afin d'éviter la congestion du bourg aux heures de pointe) qui se situent toutes au sein de notre ensemble est en opposition avec son caractère résidentiel tel qu'il prévalait préalablement

NOK2 : Suivant le règlement des logements sociaux, la location du logement et du parking sont distincts, et donc ces derniers sont majoritairement non utilisés. Aucun n'emplacement n'est "réservé" en surface ; seul est disponible un parking attenant de 14 places

Ceci implique que devront stationner en dehors de cette emprise : (max 90; min 22 voitures) x 85% (en supposant que 15% des parkings sont loués par les résidents) -14 ; Soit entre **5 [# 23m linéaire] et 63 voitures [# 285m linéaire] dans cette zone .**

Par ailleurs, la **suppression induite de la zone actuel de parking** régulièrement utilisé par les **usagers du CLC complexifiera cette problématique de stationnement lors de chacun des événements-activités majeurs.**

Référence Document PLU : 4.1-PLU-MSD-REGLEMENT_ECRIT

Afin de prévenir toute ambiguïté quant à l'application de cet article, et surtout concernant l'obligation de replanter 2 arbres pour tout arbre abattu,

Amender le texte :

Avant : « tout projet » sera tenu

Après : « tout projet **nouveau, à l'exclusion des ensembles déjà existants à la date de promulgation de ce PLU**, sera tenu

5 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Pour toutes les zones, tout projet sera tenu de répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessous. :

5.1 Traitement et plantation des arbres

Tout nouveau projet prévoyant la plantation d'arbres devra tenir compte des recommandations sur le choix des arbres et arbustes édictées par le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

5.2 Abattage des arbres existants sur la parcelle

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sous peine de lourdes sanctions dissuasives (non-conformité du permis de construire entraînant son retrait, amende en fonction de l'ampleur de la coupe) sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire et dûment justifiés au préalable pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où l'abattage d'un arbre est nécessaire, deux arbres dont le développement sera équivalent à terme doivent être replantés à proximité.

REMARQUE n°5 : Zones réservées

Référence Document PLU :

4.1-PLU-MSD-REGLEMENT_ECRIT

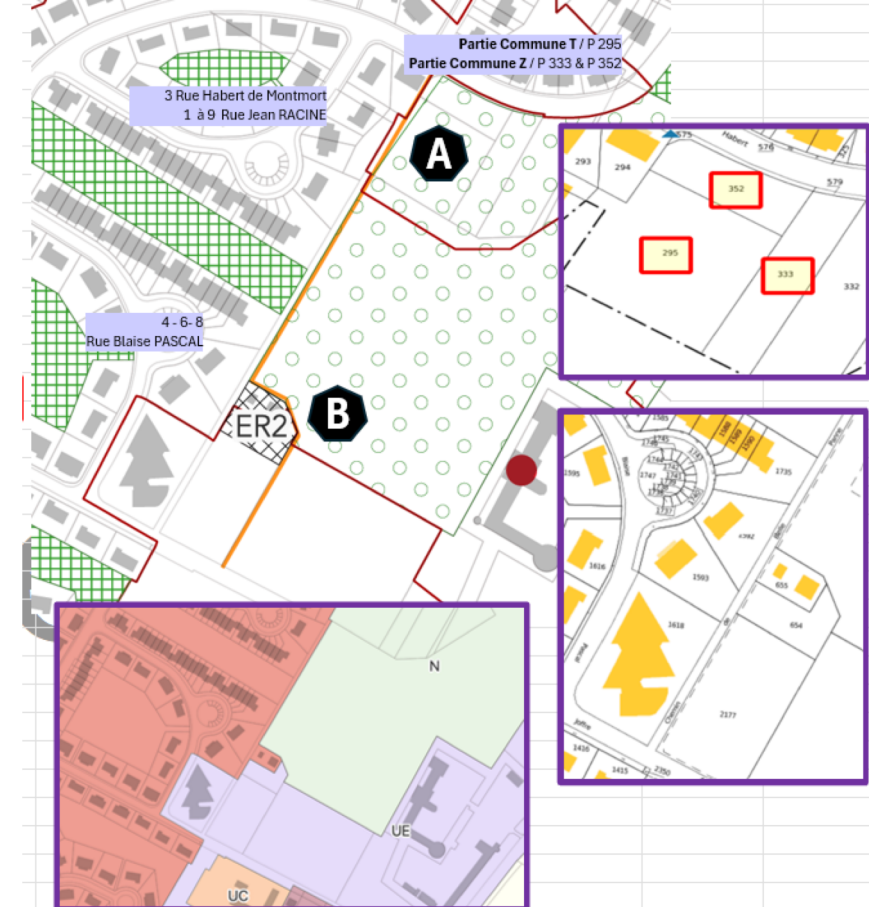
4.2.2-PLU-MSD-REGLEMENT_GRAPHIQUE_-_PRESCRIPTIONS

L'ASLRCE est impactée par **2 emprises réservées en mitoyenneté** :

- [A] : Une « *voie-chemin-transport public à créer (L.151-38 du CU)* » [ligne continue orange], dont la partie la plus proche de la Rue Habert de Montmort (en haut sur le plan) est située dans une zone qui appartient à notre ASL
- [B] : **Zone ER2** (1216m² dont une parcelle de 447m² partage notre zone UPa)

En l'absence de toute précision quant à la définition-utilisation de ces emprises, nous nous inquiétons d'une **éventuelle destination** qui pourrait dramatiquement bouleverser le caractère résidentiel de notre entité en allant jusqu'à :

- Une **route permettant de relier l'avenue Maréchal Joffre à l'avenue Habert de Montmort** pouvant desservir l'OAP6 (jusqu'à 70 logements)
- L'**implantation d'une dizaine de logements sociaux** (en sus de l'OAP6) en utilisant le nouvel article introduit lors de la dernière édition du règlement pour la zone UPa



REGLEMENT 4.1 / Zone UP / p101

Dans le secteur UPa :

- Lorsque la nouvelle construction a pour objet la création d'une opération comprenant au moins 10 logements et dont au minimum 50 % d'entre eux sont des logements locatifs sociaux, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.