

Bonjour Monsieur Carbonnel,

Comme discuté il y a deux semaines, voici nos remarques concernant le projet de PLU.

Nous avons pu constater la volonté de densifier énormément la zone UC au détriment de la zone UR dont les possibilités de réalisation d'habitation individuelle a été amoindrie. Nous pensons que cela ne va pas dans le sens de créer un centre-ville homogène en cohabitation avec un tissu résidentiel fort.

Les propositions que nous vous faisons dans ce mail a pour but de limiter cette densification et de permettre également une protection de ce tissu résidentiel historique. Il ne faut pas créer des clivages entre 2 zones en surdimensionnant une zone en habitation collective et en appauvrissant une zone d'habitation individuelle.

En faisant cela vous risquez de créer des inégalités chez les Ignymontains concernant les budgets de la ville pour la mise en place d'équipement publique (Borne de recharge, voirie, réseau public etc...).

De plus, nous avons pu constater que dans le projet, la création d'un école élémentaire et d'un collège a été envisagé. Qu'en est il de l'orientation de nos enfants dans les lycées ? Malgré la sectorisation, en tant qu'Ignymontain nous ne sommes pas prioritaire dans les lycées des communes voisines notamment dans le choix des spécialités de nos enfants.

Il ne faut oublier que le but de créer ce centre-ville est de fédérer la ville autour d'un centre commun à taille humaine.

Durant cette période difficile que nous traversons tous, je rappelle que de en plus de gens cherchent à vivre dans un cadre moins densifié fuyant les grands ensembles d'habitation, comme cela a pu être construit dans les années 70 et malheureusement édifié dernièrement près de la gare de Montigny/Beauchamp.

Nous soutenons néanmoins le projet de centre-ville par la création de commerces de proximité en favorisant les petits commerçant et les artisans nous faisant ainsi abandonner nos véhicules pour recréer une vraie vie de quartier et ainsi réduire la circulation sur la RD14.

Qu'en est-il également des transports en commun dans votre projets pour améliorer les dessertes de tous les quartiers y compris les zones résidentielles en zone UR ?

Ci-dessous nos propositions suite à la relecture de votre projet.

## **ZONE UC**

**Article 2.1.2.1** Actuellement = Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, il est imposé un retrait de 6 mètres minimum.

Proposition = Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, il est imposé un retrait de 10 mètres minimum.

### **Article 2.1.4 Sur le schéma**

Actuellement = Voie publique alignement ou retrait de 5 m

Proposition = Voie publique alignement ou retrait de 4 m

Actuellement = Retrait de 6m minimum par rapport aux limites de fond de parcelle

Proposition = Retrait de 10m minimum par rapport aux limites de fond de parcelle

Proposition = Surface végétalisée pondérée : 30% min

Actuellement = Surface végétalisée pondérée : 40% min

**Article 2.1.5.1** Actuellement = La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur la plus restrictive énoncée ci-après : - Pour les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier, de bureau ou d'industrie :

o dans une bande de 20m comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage : la hauteur maximale des constructions est de 18 mètres (R+5).

o Au-delà, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres (R+3). Toutefois la hauteur maximale pour les logements en duplex est de 15 mètres (R+4), la réalisation de duplexes est limitée à 50 % du linéaire de façade concerné.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat : 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

Proposition = La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur la plus restrictive énoncée ci-après : - Pour les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier, de bureau ou d'industrie :

o dans une bande de 18m comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage : la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres (R+5).

o Au-delà, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres (R+3). Toutefois la hauteur maximale pour les logements en duplex est de 13 mètres (R+4), la réalisation de duplexes est limitée à 40 % du linéaire de façade concerné.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat : 3 mètres.

Concernant les équipements d'intérêt collectif et service publics, cette limite sera porté à 15 mètres

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres.

**Article 2.1.5.2** Actuellement = Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, des « signaux architecturaux » pourront, ponctuellement, dépasser la hauteur maximum autorisée, dans la limite de 15 mètres de haut et de 1% de la surface de plancher de la construction existante ou en projet.

♣ Dans une bande de 20 m par rapport à la limite de la zone UR, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

Proposition = Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, des « signaux architecturaux » pourront, ponctuellement, dépasser la hauteur maximum autorisée, dans la limite de 10 mètres de haut et de 1% de la surface de plancher de la construction existante ou en projet.

♣ Dans une bande de 25 m par rapport à la limite de la zone UR, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

**Article 2.2.3** Actuellement = Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet.

Proposition = Dans le cas de toitures terrasses, un projet de toiture sera systématiquement présenté : l'ensemble des installations techniques y fera l'objet d'un projet étudié avec soin, voire en continuité des parements horizontaux utilisés à cet effet. Il sera néanmoins obligatoire de réaliser un par vu végétalisé lorsque ces terrasses donnent sur une zone UR dont la densité est moindre.

**Article 2.2.7** Actuellement = Partout ailleurs elles ne pourront excéder 2 mètres. Les clôtures séparant les unités foncières devront faire l'objet d'un traitement homogène notamment quant aux essences végétales utilisées.

Proposition = Partout ailleurs elles ne pourront excéder 2 mètres. Les clôtures séparant les unités foncières devront faire l'objet d'un traitement homogène notamment quant aux essences végétales utilisées. Néanmoins lorsque la clôture sépare les unités foncières entre les zones UC et UR, il est autorisé de monter cette dernière à 3m.

**Article 2.2.8** Actuellement = Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Proposition = « A supprimer »

Sur la gestion des parking pour la zone UC, nous n'avons pas vu d'obligation d'installer des bornes de charge de véhicule électrique. Un pourcentage de 10% serait un minimum par rapport au nombre de place totale.

## **ZONE UR**

**Article 2.2.7** Actuellement = En limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative de propriété, doivent être composées d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale.
- Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées

Proposition = En limite séparative :

- Les clôtures en limite séparative de propriété, doivent être composées d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale.
- Toutefois, les clôtures pleines sont autorisées
- Lorsque la clôture sépare les unités foncières entre les zones UC et UR, il est autorisé de monter cette dernière à 3m.

Cordialement  
Guillaume & Mounia BENNAB  
20B rue de beauchamp

95370 Montigny-Les-Cormeilles  
0664063193