

Immeuble en zone <b>UM1c16</b> (ex UEg)	Notre zone <b>URs8d9</b> (ex URb)
Traversante sur rue du grand Bé ??	
sur Avenue du Manet	max R+2+C
sur rue du grand Bé	max R+1+C
bâtiment actuel	R+2

L'écriture architecturale dans les rues environnantes est Homogène. \*\* ??  
Des volumes simples, une écriture contemporaine et  
sobre pour l'ensemble des constructions.

### Projet

Accès piétons depuis rue du grand Bé **Exiger accès av Manet**  
Accès parking sous sol **par la rue du grand Bé** **Exiger accès par l'Avenue du Manet comme**  
**immeuble en face ! Le plan des parkings montre qu'une sortie av du Manet est plus facile et**  
**fluide et perd moins de place qu'un accès par l'av du Manet.**  
**Non à l'accès poubelles, encombrants vélos sur rue du grand Bé !**  
**Nombre de place parking 45 dont 3 handicapés**

### Démolition des bâtiments existants

5 arbres abattus et 3 conservés \*\* ??  
Recul de 2m sur avenue du Manet  
Recul / rue du grand Bé **Demander recul, au moins 2m !! sur tout le coté Ouest**  
Espaces traversants entre rue et avenue (espaces verts + liaison douce ??)

Parcelle en indice 16 (13m en façade, 16m maxi) **voir PLUi**  
Construction R+3 hmax 12m 4 niveaux de  $(2,5+0,4) = 10 + 1,6 = 11,6$  m  
Construction coté sud (ex garage Renault) R+3 **et R+2** soit 3 niveaux =  $7,5 + 1,2 = 8,7$  m  
**demander R+2+C maxi**  
Volumes simples rythmés de balcons et loggias \*\* ??  
PVC ton anthracite \*\* ??

Raccordement aux réseaux adduction eau, EU, EP, gaz, électricité, télécoms  
Ces raccordements se font rue du grand Bé ! **\*\* problème voirie !**

**Etudier l'évacuation des EP (bassin de rétention prévu : refaire les calculs ; l'hypothèse de**  
**30litres/seconde et par hectare semble optimiste)**  
**Perméabilité du sol faible : 1,3 10 puissance -6 m/s soit 4,6 mm/heure**

### Chaufferie collective PAC+Gaz

émanations fumées ?? souvent en Sud Ouest soit vers av Manet

### Plan du parking

**Non à l'accès par la rue du grand Bé !**  
Tarabiscoté par l'accès rue du grand Bé près du 1 !  
La circulation en parking est peu commode ; certains box semblent difficiles d'accès.

### Plan du RDC

#### Immeuble Sud

Une terrasse/loggia donne sur un espace vert mitoyen avec parcelle Lovisa ; néanmoins un mur de  
clôture de 2m doublé d'une haie vive est prévu.  
Aucune fenêtre donnant à l'ouest  
1 fenêtre donnant au nord

13 fenêtres donnant à l'est sur lav du Manet

### **Immeuble Nord**

Accès piétons, poubelles et encombrants non souhaitables !

Terrasse/Loggia assez éloignées + mur de clôture de 2m doublé d'une haie vive.

Reporter l'accès de l'immeuble sur av Manet est possible facilement : accès Manet existant, décalage ascenseur vers l'accès rue du gd Bé.

4 fenêtres donnant à l'ouest sur rue du gd Bé

4 fenêtres donnant au nord !

6 fenêtres donnant à l'est sur av du Manet

A quoi sert la cage escalier coté av Manet ? Accès parking de secours ?

### **Plan de l'Etage 1, de l'étage 2**

#### **Immeuble Sud**

2 terrasse/loggia donnent sur un vide mitoyen avec parcelle Lovisa

5 fenêtres coté nord dont une terrasse

12 fenêtres coté est sur av du Manet

1 fenêtre sud

#### **Immeuble Nord**

7 fenêtres coté ouest sur rue du gd Bé **dont 2 terrasses !**

3 fenêtres coté nord

8 fenêtres coté est sur av du Manet

1 fenêtre coté sud

### **Plan de l'étage 3**

#### **Immeuble Sud**

1 terrasse/loggia donne sur un vide mitoyen avec parcelle Lovisa

**1 terrasse et 1 fenêtre donnent directement sur la parcelle Lovisa**

3 fenêtres au nord

12 fenêtres à l'est sur av du Manet

1 fenêtre au sud

#### **Immeuble Nord**

7 fenêtres à l'ouest dont 2 terrasses

3 fenêtres au nord dont 1 terrasse

8 fenêtres à l'est sur av du Manet

1 fenêtre au sud

### **Vues d'architecte**

Les vues sur l'avenue du Manet semblent harmonieuses ; elles cachent bien le découpage en appartements très tarabiscotés, peu faciles à meubler, et surtout très mal orientés selon les objectifs d'une construction bioclimatique !

Les vues des immeubles ne montrent jamais la perspective vue de notre résidence !

Sur Vue-du-gdBé.png

on distingue au fond le chemin traversant reliant la rue du gd Bé à l'av du Manet

on voit à droite le bâtiment dit Sud et on devine l'entrée des parkings derrière la haie

on voit à gauche le bâtiment Nord en fond et au premier plan la maison de Mr Brick (parcelle n° 390)

Sur Vue-du-grandBé.png

on voit sur la gauche le bâtiment Nord qui fera face aux parcelles 390, 388 et 386

on voit au fond le bâtiment 1 sud (mais la photo cache l'accès aux parkings derrière voiture blanche à droite)

On peut regretter que le bâtiment 2 nord ne soit pas réutilisé au mieux ; la démolition est regrettable.

Relire PC10\_1\_1-tampon

date du 28/07/2025

PC16\_1\_1\_1-tampon

étude bioclimatique mauvaise !

Permis de construire PC 078 ....

date pref : 31/10/2025

Voir délais et voies de recours

## Angles d'attaque du permis de construire

1. L'**accès des parkings** en sous sol, l'accès des poubelles et encombrants se fait **rue du grand Bé** Ceci nuit au trafic dans notre résidence et peut être considéré comme non conforme à l'usage résidentiel de notre zone URs8d9 (ex Urb). Tout se passe comme si les inconvénients de la zone UM1c16 (ex zone UEa) de l'immeuble étaient reportées sur notre zone.

Montigny est très sensible à éviter le trafic en zone résidentielle et a déjà condamné des accès pour éviter cela ; nombre de résidences sont en cul de sac.

2. Le **recul de 2,5 mètres** voulu par la mairie sur l'avenue du Manet ne doit-il pas s'appliquer de même le long de la rue du grand Bé tangente à la zone UM1c16 ?

3. Les **ouvertures directes d'éclairage de couloirs du futur bâtiment 2** situé au nord sont-elles réellement occultantes, par exemple en pavé de verre ? Quelle garantie de cette occultation ? La distance de recul par rapport à la parcelle 392 est-elle suffisante et conforme à la fois aux règles des zones UM1c16 et URs8d9 ?

4. La construction envisagée **ne satisfait pas le plan de transition écologique** :

La destruction d'immeubles existants et la construction de nouveaux est particulièrement énergivore. Les formes triangulaires et l'orientation essentiellement Nord et Est des bâtiments prévus est **contraire aux impératifs bioclimatiques**.

L'ombrage au soleil d'est généré par les bâtiments 1 et 2 sur les pavillons de la rue du grand Bé n'est-elle pas trop forte de par la hauteur de ces bâtiments ?

5. Les bâtiments 1 et 2 et les 42 logements envisagés vont **charger davantage les réseaux EV et EP** ; une étude des EP a été demandée ; une rétention d'eaux de pluies est prévue laissant à penser que le réseau EP qui sera utilisé est sous dimensionné. N'y a t il pas un risque intolérable pour notre résidence ?

6. Un dispositif de récup énergie renouvelable est prévu, lequel ? Nuisances ?

7. Nos statuts ASL comportent-ils une clause opposable à cette construction ?

## Analyse du PLUi

### Codage des zones

**UM1c16** U = urbain, **l'immeuble projeté**

M = que l'on peut construire sauf entrepôt, artisanat, industrie

1 = respect articles 6,7,8 et 11

*si hauteur < 10m retrait de 2,5m si h>10m retrait de 5m*

*distance entre bâtiments ≥ moitié hauteur façade*

c = emprise au sol max

*60 % de la surface du terrain*

*30 % d'espaces végétalisés dont 20 % pleine terre*

16 = hauteur maximale

R+3 ou R+3+C ou A hauteur façade max 13 m

## URs8d9

U = urbain, **nos pavillons**

Rs = que l'on peut construire sauf entrepôt, artisanat, industrie, bureaux, commerces

8 = respect article 7.8

*implantation en limite séparative ou en retrait de 5m*

d = emprise au sol max

*50 % de la surface du terrain*

*extension limitée à 20 m<sup>2</sup> si surface terrain < 300 m<sup>2</sup>*

*hauteur extension maçonnerie limitée à 5 m*

*hauteur surélévation limitée à 1 m*

*40 % d'espace végétalisé dont 25 % en pleine terre*

9 = hauteur maximale

R+1 ou R+1+C ou A hauteur façade max 7 m

## Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## PLUi – Règlement - Modification n°2 – APPROBATION 8/102

### Dispositions Générales

#### Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,

l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,

l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS ET DES PROJETS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme précise « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou

d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article R. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Pour le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Sur la commune de Montigny-le-Bretonneux :

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 29 mai 2008.

Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

### **Acrotère**

La hauteur\* des façades\* des constructions\* est mesurée au pied de l'acrotère\*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère\* ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur\* de façade\* autorisée

### **Alignement\***

L'alignement\* est la limite entre le terrain\* et le domaine public.

Lorsque le terrain\* est desservi par une voie\* privée, la limite entre le terrain\* et cette voie\* tient lieu d'alignement\* pour l'application de l'article 6 du règlement.

Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain\* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie\* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement\* pour l'application de l'article 6 du règlement.

### **Construction\* existante**

Une construction\* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction\* existante\*.

Une construction\* est régulièrement ou légalement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant 1943.

### **Façade\***

Une façade\* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction\*. On distingue la façade\* principale (façade\* sur rue), la façade\* arrière et les façades\* latérales le plus souvent appelées pignon, ainsi que les façades des atiques. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures\*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le calcul des distances par rapport à l'alignement\* ou par rapport aux limites séparatives\* s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades\* hors saillies\*.

### **Hauteur maximale**

Une hauteur\* maximale au point le plus haut de la construction\*U (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable\*, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la

hauteur\*. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

Une hauteur\* maximale de façade\* (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des terrasses (hors attique).

### **Limite séparative\***

Les limites séparatives\* désignent l'ensemble des limites d'un terrain\*, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives\* :

Les limites latérales qui séparent deux unités foncières\* et qui joignent l'alignement\*,

Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement\*.

### **Recul\* (par rapport à l'alignement\*)**

Le recul\* est la distance séparant une construction\* des emprises publiques\* ou des voies\* (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique\*, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction\*.

Toute nouvelle construction\*, sauf dispositif technique nécessaire au fonctionnement des infrastructures, est interdite dans les marges de recul\* figurées sur les plans de zonages. La distance de recul\* est indiquée en mètres sur le plan.

### **BANDES CONSTRUCTIBLES**

Les constructions\* ne pourront être implantées que sur une profondeur de 25 m mesurée parallèlement à la limite de l'alignement\*, conformément à la marge fixée par le document graphique.

Au-delà de la bande de 25 m, seront autorisées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions\* accolées aux constructions\* existantes et les annexes\* dont la hauteur\* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.

### **Retrait\* (par rapport aux limites séparatives\*)**

Le retrait\* est la distance séparant la construction\* d'une limite séparative\*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative\* relativement au plan des façades\* (hors saillies\*)

### **Voie\***

Ce terme englobe toute voie\*, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété

### **Assainissement (voir p32**

<https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/wp-content/uploads/2023/12/4.2.-Reglement-Titre-I-a-VI-Dispositions-generales-dispositions-communes-applicables-a-toutes-les-zones-dispositions-specifiques-avril-2023.pdf>

Eaux usées

Eaux pluviales

### **Démolition**

La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- o Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité

avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc...) ;  
o Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

### **Réhabilitation\***

Tout projet de réhabilitation\* doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction\*.

### **Performance énergétique**

Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments, les nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale, de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public. et qui créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

### **Dispositions générales**

11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction\*, un mur de clôture\* ou être regroupés dans des locaux annexes bien intégrés à l'opération.

11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.

11.1.5 Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis l'espace public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture. Sur les autres façades, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture

#### **11.3.7 Pour les secteurs régis par l'indice 8, (nos pavillons)**

les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

les toitures à pentes présenteront une inclinaison maximum de 40°.

Pour les aménagements de combles et surélévations : La pente de la toiture\* d'origine sera conservée ou comprise entre 30° et 40°, toutefois, les lucarnes\* sont autorisées.

Le sens du faîtage de la toiture d'origine sera conservé.

La lucarne doit être dimensionnée en fonction des ouvertures situées au niveau inférieur, Elle doit présenter des dimensions en cohérence avec la composition de la façade. Elle sera axée, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade

L'encombrement total des lucarnes ne devra pas excéder plus du tiers de la longueur totale du pan de toiture

Pour les extensions créant une emprise au sol :

Concernant les extensions en pignon :

Les toitures seront à versants, la pente et le sens du faîtage de la toiture du bâtiment existant seront conservés.

Concernant les extensions en façade principale ou arrière :

Les extensions comporteront un seul versant si elles conservent le sens du faîtage du bâtiment existant, en cas d'impossibilité manifeste

Présence d'une ouverture à l'étage : la pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum sous l'ouverture

absence d'étage : la pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum à compter de l'égout du toit

Les extensions comporteront 2 versants si elles ne conservent pas le sens du faîtage du bâtiment existant, la pente de toiture sera identique à celle du bâtiment principal ou comprise entre 30° et 40

Règles particulières concernant les extensions en façade principale, arrière ou pignon :

Un degré de pente et un sens de faitage différents sont autorisés pour des éléments de constructions ponctuels : véranda, marquise, auvent.

**11.4.1.4 La hauteur des clôtures\*** ne doit pas excéder 2 mètres pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 1,80 m pour les secteurs régis par les indices 4, 8 et 9.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;

11.4.2 En plus des dispositions générales, en limite des voies\* publiques ou privées ou d'emprise publique les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Les matériaux et filtres visuels qui tendent à homogénéiser les paysages urbains et détériorent la qualité des espaces urbains sont à éviter. Les canisses, bâches textiles, haies ou treillis artificiels sont interdits sur les voies et espaces publics.

**11.4.2.1 Pour les secteurs régis par les indices 1, 8** (immeuble et nos pavillons)

les clôtures\* seront composées soit :

d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale. Les maçonneries devront être enduites ou harmonieuses avec la construction principale.

d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ; les grillages doivent être rigides, d'une haie,

## **Energie**

15.1 Toute construction\* neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.