

Bonjour Madame Démoulin, bonjour Monsieur le maire,

Merci de votre réponse et de la transmission des documents concernant ce permis de construire.

A la lecture de ces documents et de leur analyse, lors de notre réunion de bureau du 18/11/2025 nous avons décidé de nous opposer à ce projet de construction au motif qu'il va générer des nuisances graves pour les copropriétaires de notre résidence.

1) Nuisance de perte d'ensoleillement et problèmes de vues et de jours ou de retrait

- La hauteur des bâtiments génère un ombrage important des parcelles 392, 394, 396, 398, 400, 402 d'une part et 390, 388, 386, 384, 382, 380 comme on peut le voir sur l'étude d'ensoleillement Etudeensoleillement.pdf à diverses heures de la journée avec ou sans bâtiments.

- La parcelle 392 est sujette à des vues obliques et à des jours directs (apparaissant sur la façade ouest mais invisibles sur les plans de niveaux !) comme on peut le voir sur les images immeuble1.png et VueParcelle392-3.png et VueParcelle392-4.png.

Cette nuisance a provoqué l'annulation d'une vente en cours. Elle pourrait s'étendre à d'autres lots.

- Les terrasses et jardins des parcelles 253, 254, 255 situées le long de la rue de Chateaubriand bénéficieront de la vue directe des terrasses nord du bâtiment le plus proche comme on peut le voir sur image3.png.

- Les bâtiments sont implantés en retrait de 2 mètres sur l'avenue du Manet. Pourquoi cette règle de retrait émanant de la mairie de Montigny le bretonneux, ne s'applique-t-elle pas à la rue du grand Bé ?

2) Nuisance d'accès principal de cette construction par la rue du grand Bé

Les plans fournis font apparaître que les accès voiture, piétons, encombrants et poubelles se font par la rue du grand Bé. Cette disposition générera un sur trafic de la rue du grand Bé avec des problèmes de sécurité (l'angle droit de la rue du grand Bé est particulièrement préoccupant), des problèmes de stationnement exacerbés, beaucoup plus de bruit dans notre résidence.

Tout se passe comme si les parcelles 4 et 5 de la zone UM1c16 sur lesquelles est projetée la nouvelle construction, exportaient leurs nuisances d'accès dans la zone résidentielle URs8d9 (ex URb) sur laquelle sont érigés nos pavillons depuis 1986 environ.

Nous savons que la ville de Montigny est très sensible à ce problème et n'hésite pas à condamner certaines circulations dans les résidences pour éviter ce sur trafic. Par exemple dans la résidence située près de l'hôtel de ville, la rue Alfred Nobel a été mise en cul de sac pour interdire de rejoindre l'école Paul Fort depuis la rue de la mare aux carats.

Nous refusons catégoriquement l'accès principal de cet immeuble par la rue du grand Bé.

3) Nuisance probable sur l'utilisation et le raccordement aux réseaux

- Le réseau des eaux pluviales de l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines a été taillé dans les années 1975 à 1985 environ, soit à une époque où les précipitations pluviales n'étaient pas celles d'aujourd'hui. De plus les aléas climatiques font prévoir des phénomènes de pluviométrie intense à

venir. Avenue du Manet, les égouts EP ont un diamètre de 1,10 mètres. Rue du grand Bé, l'égout EP a un diamètre de 0,5 mètre. Dans le projet de construction, des cuves de rétention d'eau, sur toits et sous la rampe de parking cubent au total 83 m³, ce qui laisse à penser que les écoulements d'eaux de pluie sont presque saturés et qu'il y a donc lieu de réguler en cas de fortes précipitations.

Nous refusons le raccordement sur l'égout de 0,5 mètre.

Cette régulation est-elle réellement suffisante ? Le calcul est basé sur un débit autorisé de 30 litres / seconde et par hectare. N'est-ce pas optimiste ? Où sera implantée la tranchée d'infiltration imaginée, quelle sera sa longueur, sera-t-elle efficace compte tenu de l'imperméabilité des sols ? N'y a-t-il pas nécessité de doubler l'égout de 1,1 mètre de l'avenue du Manet avec ses conséquences aval pour éviter tout débordement et nuisance ?

Comment seront évacuées les eaux de pluie balayant la façade ouest exposée aux vent dominant de sud ouest qui ne semblent pas prises en compte dans les calculs EP ?

- Retrait des argiles : La parcelle 224 située au coin des rues grande Brière et grand Bé a du faire procéder à des infiltrations de résine sous fondations après constat de quelques fissures inquiétantes.

Les travaux envisagés au raz de la parcelle 392 posent sans doute problème.

- L'ensemble du réseau EU de la ville est de diamètre 0,2 mètre. Ce diamètre est-il suffisant avec l'ajout des 41 appartements prévus ?

- Le raccordement électrique prévu de la construction se fait par raccordement au poste Valadon situé dans notre résidence. Une longue tranchée dans la rue du grand Bé est nécessaire pour ce faire avec d'énormes nuisances pour les riverains. Ne serait-il pas plus judicieux de raccorder la construction sur le poste de transformation situé de l'autre côté de l'avenue du Manet ? Il est possible de traverser sous terre l'avenue sans détériorer son revêtement.

- Chauffage collectif mixte gaz et PAC. La chaufferie est dessinée en parking à l'extrémité sud. Par contre pas d'indication sur le conduit de cheminée nécessaire ! En fonction des vents risque de nuisance. De même les ventilateurs de la PAC collective semblent prévus sur la toiture du bâtiment nord. Nous n'avons pas d'information sur ce matériel et sur les nuisances (bruit, autre) qu'il peut générer.

4) Nuisance lors des travaux de construction et risques

- La destruction des bâtiments existants, le terrassement puis la construction nouvelle vont générer de fortes nuisances pour les résidents. Nous refusons l'utilisation de la rue du grand Bé durant ces travaux afin de limiter ces nuisances.

- Risque sur l'habitation de Monsieur Lovisa (parcelle 392) lors des travaux de terrassement du parking.

Nous avons également noté quelques incohérences entre les plans et les vues de façades

Sur les plans des RDC, 1er, 2ème et 3ème étage, on ne voit pas d'ouvertures directes vers la parcelle 392 de Monsieur Lovisa; pourtant sur les vues de façades sont dessinées ce qui ressemble à des

ouvertures directes ! Si celles-ci sont prévues, seront-elles constituées de briques de verre ou de matériaux laissant passer la lumière mais interdisant la vue humaine ?

Les constructions envisagées ont la majorité de leurs ouvertures orientés à l'est ou au nord et sont exposées au bruit de l'avenue du Manet, du rond point et du CD36 proche. Ces constructions n'observent nullement les règles bioclimatiques.

Selon vos dires, il ne s'agit pas de logement social. Quel acheteur éclairé peut souhaiter acquérir l'un de ces appartements ?

Cordialement

Christian Rozé

président de l'ASL Le Manet résidence