



Association *Bien Vivre sur le Coteau*
10b, voie André Messager 94400 Vitry-sur- Seine
e.mail : bienvivresurlecoteau@yahoo.fr

PLU mai 2006: Remarques concernant le Quartier du Coteau Malassis

Concernant le zonage :

Alors que notre quartier appartient à la zone UC, **toute une partie passe en secteur UB** (rue **Beethoven**, une partie de la rue **Pergolèse**, la rue des **Cléveaux** ...). Pourtant ce secteur a toujours appartenu au Coteau-Malassis. Il va donc permettre une densification importante : **COS à 2,25** et jusqu'à **R+7** de hauteur des constructions sur la rue Beethoven qui pourra être élargie à **17m** pour le permettre.

A court terme, le quartier sera étouffé par les constructions et les voies de transit facilitées. Comment envisager des « cônes de vue » sur cette bétonisation massive?

Concernant la Zone UC :

- Les **sentes** : elles peuvent être élargies à 3,5m minimum. **On ne peut parler de préservation.**
- Le COS est à 0,7 sauf angles de rue 0,9
- Le CEV est à 50% sauf angles de rue 30%
- La hauteur est à R+2 sauf angles de rue R+3

Or, il suffit de regarder un plan pour s'apercevoir que le quartier est composée d'un **grand nombre d'angles** ne serait-ce que par la présence de sentes et venelles. Nous estimons donc que la promesse publique de limiter la hauteur à R+2 n'est pas tenue et qu'il y aura **surdensification**, auquel se rajouteront les problèmes de circulation déjà énoncés précédemment.

De plus, les chemins piétonniers sont comptés comme espaces verts !

- Pas de **recul obligatoire** par rapport à rue. Risque d'un alignement de maisons collées les unes aux autres au ras de la rue.
- **Stationnement** : 1 place pour 90m² Alors qu'en zone UZ12 : 1 place pour un F2.
- Voies cyclables: sur la RN7, la RN 305 et Moulin de Saquet. Donc surtout sur des grands axes. Un projet de piste cyclable **rue du Génie** : est-ce une « blague » ? Nous demandons depuis toujours un plan de circulation douce en concertation avec les habitants
- Insuffisance des équipements publics : **pas de terrain de sport, pas d'antenne mairie, pas de navette pour être relié au centre ville, pas d'espace culturel**, pas de parc public etc
- pas de préservation des espaces verts, (terrains en friche actuellement propriété de la commune

Enfin, et ce n'est pas la moindre des remarques, **l'étude des risques de ruissellement et d'effondrement n'a pas précédé le PLU pour la bonne raison que le Cahier des risques est en cours d'élaboration !**