

EPFIF PROJET EIFFAGE CONCY/LECLERC QUESTIONS ET PROPOSITIONS DE MONTGERON ENVIRONNEMENT 10 octobre 2015
--

INTRODUCTION : la municipalité maintient un projet qui impactera tous les Montgeronnais	2
I. LE PROJET EIFFAGE	3
a. Des bâtiments trop hauts trop denses	3
b. Ces logements surplomberont la voie ferrée sans mur anti bruit	4
c. Les espaces de pleine terre réduits à la portion congrue.....	4
d. Des parkings couteux et dangereux.....	5
e. Questions sur les commerces.....	5
f. 200 appartements à l’hectare, 38% de logements sociaux	5
II. LA CONVENTION EPFIF	6
a. Un meilleur projet que celui d’Eiffage est encore possible	6
b. Un manque de transparence sur les véritables données financières	7
III. LE PROJET DANS SON CONTEXTE.....	7
a. L’avenir du secteur gare	7
b. La densification à Montgeron	8
c. La voirie, la circulation, et les transports en commun	8
ANNEXES :.....	10
a. Historique	10
b. Nos courriers à la mairie, la réponse du 2 octobre	10
c. Pétition des riverains du 17 juin2015	23

INTRODUCTION : la municipalité maintient un projet qui impactera tous les Montgeronnais

La construction de plus de 3000m² de logements et de commerces sur 2282m² de terrain, dans le quartier de la gare, à l'angle de la rue de Concy et de la rue du Général Leclerc, impactera les riverains, mais aussi tous les Montgeronnais.

Par lettre du 2 octobre 2015, Madame Carillon et Monsieur Durovray nous informent qu'il ne sera pas donné suite aux deux principales demandes de modifications du projet Eiffage faites par le groupe de travail de Montgeron Environnement :

- des immeubles moins hauts, moins denses
- un recul plus important sur la rue du Général Leclerc

Ainsi la municipalité renonce à toute possibilité d'amélioration de la circulation dans le quartier de la gare RER de Montgeron Crosne. Pire, l'implantation de commerces au pied de ces immeubles et la sortie des parkings va encore aggraver la situation.

L'achat des 3 premières parcelles a été réalisé par la précédente municipalité, mais la nouvelle municipalité a continué le projet, achetant les 2 parcelles fin 2014 et en l'aggravant début 2015 par sa décision d'implanter à cet endroit les 21 logements de l'Oly détruits et non encore reconstruits.

Les Montgeronnais considèrent que la vie à Montgeron s'est considérablement dégradée ces 10 dernières années. Ceux qui ont fait le choix d'habiter ce quartier pavillonnaire, véritable océan de verdure, à proximité immédiate des secteurs classés de la Prairie de Chalandray et de la Vallée de l'Yerres, recherchaient ce côté «campagne» si agréable dans notre ville.

Supprimer les quelques friches artisanales qui enlaidissent le quartier, ne doit conduire en aucun cas à réduire drastiquement les surfaces végétalisées existantes, qui doivent rester la spécificité de Montgeron et son environnement, spécificité que nous défendons à travers chaque dossier d'urbanisme.

C'est l'équilibre de tout ce secteur pavillonnaire qui est menacé, mais aussi toute possibilité d'aménager ce carrefour encombré aux heures de pointe : va-t-on refaire les mêmes erreurs que nos aînés dans les années 60 ?



Extrait du cadastre : 5 parcelles de 2287m²

I. LE PROJET EIFFAGE

a. Des bâtiments trop hauts trop denses

- Le projet actuel (14 m) est trop haut et trop dense pour s'intégrer dans un secteur pavillonnaire sans induire de fortes nuisances pour les riverains : surplomb des propriétés voisines, vues directes sur les jardins, privation de soleil par de forts différentiels de hauteur

Les bâtiments de 14m s'élèveront d'environ 8 mètres au-dessus de la voie ferrée, ce qui pose problème autant pour les futurs habitants de ces immeubles que pour les riverains.



Image extraite d'un article de Montgeron mag n° 208 de juin 2015 page 8

- La ligne des toits à R+3 ne présente aucune rupture ce qui donne un effet d'une barre massive sans différences de niveaux. Le PLU prévoit que « *Lorsque la longueur d'une façade sera supérieure à 12 mètres, un changement de modénature et de rythme sera exigé* ».

Le décroché actuellement prévu est à peine perceptible et ne respecte pas le changement de modénature et de rythme exigé par le PLU lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 12 mètres.

Le PLU prévoit qu' « *En cas de toiture à pente, celles-ci devront avoir une inclinaison comprises entre 35° et 55°.* » Cela est-il le cas ?

Les lucarnes semblent disproportionnées et trop « agressives » : sans doute la conséquence des portes fenêtres pour respecter les normes d'éclairage des logements...

Quelle est la pente du toit ?

Quelle est la nature des matériaux : ardoise, zinc, ... ?

Toutes ces remarques sont nettement visibles sur la vue de la façade publiée dans Montgeron mag (voir ci-dessus), où l'on se garde bien de représenter l'environnement dans lequel le projet s'insère :

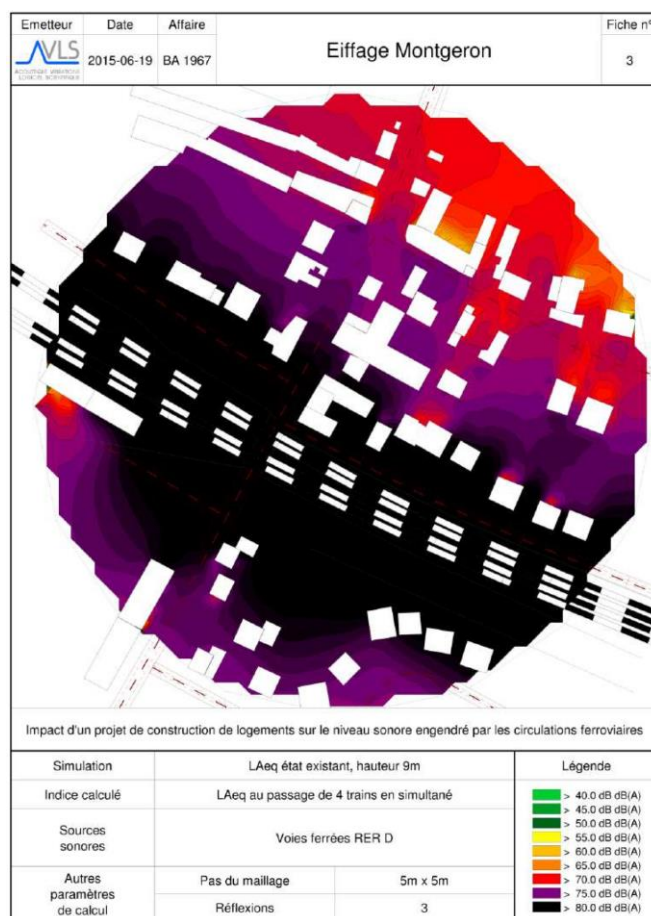
- aucune maison alentour, n'est représentée (hormis au lointain où l'on aperçoit à peine Databox, bien moins haut)
- la rue du général Leclerc par un effet de perspective est élargie
 - la rue de Concy et ses maisons d'angle ne figurent pas
- 4 logements en maisons individuelles au pied de l'immeuble sont particulièrement mal situés et seront invivables pour leurs occupants.

Cet espace devrait rester en pleine terre et être réservé en espace pour les résidents des immeubles.

b. Ces logements surplomberont la voie ferrée sans mur anti bruit

Eiffage a produit l'étude bruit demandée à la réunion publique le 20 mai.

Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous les immeubles seraient implantés dans une zone de bruit > 80DB A. De fait des mesures de bruit prises in situ donnent des valeurs >95DB A.



L'étude d'impact du nouveau bâtiment révèle des augmentations de niveau sonore le long de la rue du Général Leclerc et sur la façade nord du bâtiment «GMI Databox » de l'ordre de 1 dB(A).

Le problème principal concerne l'environnement sonore auquel seront soumis tous les futurs occupants, et encore plus particulièrement ceux dont les fenêtres donneront coté voie ferrée.)

Il n'est plus acceptable aujourd'hui d'exposer de nouvelles populations à des nuisances sonores importantes sans prévoir des moyens efficaces de protection.

Comment la mairie et le département comptent-ils faire équiper la voie ferrée de murs anti bruit (à l'instar de Quincy sous Sénart) ?

c. Les espaces de pleine terre réduits à la portion congrue

En secteur UDb des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain en secteur UDb, ce qui est très peu.

Nous pensons qu'une étude approfondie de la totalité des emprises au sol (bâtiments, annexes,...) montrerait que ce quota n'est pas respecté.

Ce projet réduit drastiquement les surfaces végétalisées existantes, qui sont la spécificité de Montgeron et son environnement, dans un secteur soumis aux risques d'inondation et aux aléas argileux. Le quota de 20% de pleine terre est-il respecté ?

d. Des parkings couteux et dangereux

- **Un cuvelage couteux et dangereux en zone inondable :**

Le projet Eiffage est établi sur un terrain potentiellement humide de classe 3. Les propriétés riveraines ont leurs sous-sols régulièrement inondés.

Le cuvelage sera nécessaire pour le mettre à l'abri des infiltrations remontant par le sol, **le cuvelage n'empêchera nullement, comme cela vient de se produire dans la région de Nice faisant plus de 20 victimes, l'inondation du parking par les eaux de ruissellement dévalant la rue en forte pente du Général Leclerc, bien au contraire.**

Un cuvelage renchérit considérablement le coût de l'opération sans pour autant répondre à la critique majeure du projet à savoir la trop grande hauteur et la surface trop importante de plancher des bâtiments.

Nous sommes habituellement favorables aux parkings en sous-sol mais, à cet endroit, et compte tenu des contraintes budgétaires sur ce projet, **ne vaudrait-il pas mieux faire cette économie pour abaisser d'un étage les bâtiments, quitte à prévoir un stationnement en surface avec un revêtement engazonné perméable?**

- **Quel dispositif de sécurité réel ?**

Comment se répartissent les parkings entre la partie privée et la partie HLM ?

A proximité d'une gare, il y a de forts risques de problèmes d'insécurité dans ces parkings souterrains qui peuvent devenir un endroit privilégié de trafics en tout genre. Y aura-t-il un gardien ?

e. Questions sur les commerces

Il est prévu d'implanter 4 commerces (300m²) au rez de chaussée.

L'implantation d'une crèche départementale proche de la gare répondrait bien mieux aux besoins des Montgeronnais qui empruntent le RER (sous réserve d'une étude préalable) que des commerces (hormis une boulangerie) dont on ne sait ce qu'ils seront. Les flux de sortie de la gare de Montgeron Crosne sont éclatés en 4 points assez éloignés : au sud, place de la gare et chemin noir, au nord 2 sorties rue du Moulin de Senlis.

Y-a-t-il eu une enquête commerciale pour savoir si les commerces prévus seront viables notamment dans l'hypothèse où serait ouvert un accès direct au Parking Foch depuis la Rue du Moulin de Senlis ?

Il n'est pas prévu d'aires de livraison pour ces commerces. Chacun sait que les livraisons dans l'entreprise DATABOX du temps de son activité posaient problème, les camions se garant sur le trottoir.

Or le PLU prévoit que, en zone UDb sont tolérées « *les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier à condition qu'ils n'engendrent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage* »

Pour permettre l'implantation de commerces, le retrait de la rue doit être reconsidéré, et des parkings permettant les livraisons.

Dans la configuration actuelle il y aura nécessairement incommodité pour le voisinage, ce que le PLU 2013 ne permet pas.

f. 200 appartements à l'hectare, 38% de logements sociaux

Le quota de logements sociaux déjà important imposé par l'Epifif (30%) est porté à **38%** pour accueillir le reliquat de l'OLY (obligation du « 1 pour 1 » qui vient se rajouter) soient : 21 logements sociaux pour 54 logements.

Il n'y a aucune raison pour que ce reliquat soit implanté dans ce projet. A proximité immédiate sont déjà implantés les quelques 85 ou 90 logements HLM de la place de gare, et récemment 4 logements supplémentaires relevant du programme de l'OLY.

Il n'est pas acceptable que le quartier ne soit pas traité pour lui-même, mais par défaut. A quoi sert un beau rond-point entre les parkings Foch si le reste, c'est-à-dire l'essentiel, ne suit pas ?

L'ensemble sera très dense et peu agréable à vivre, les propriétaires individuels ne résideront donc pas longtemps, et vendront (à perte) ou loueront leur bien.

On sait que des propriétaires résidents s'impliquent beaucoup plus pour la qualité du cadre de vie que des locataires qui ne sont que de passage.

Beaucoup de questions se posent sur la population qui acceptera d'habiter un collectif soumis à de nombreuses nuisances:

- La partie privée vise plutôt l'investissement locatif que les propriétaires occupants
- Quels types de logement sociaux ?
- Pourquoi des 5 pièces alors qu'il y en a déjà trop sur la ville ?
- La mairie aura-t-elle la possibilité d'intervenir dans leur attribution ?
- Ces logements seront-ils contrôlés en termes de nombre de personnes par rapport aux surfaces allouées (éviter la concentration et la sur-occupation) ?

EIFFAGE (300m2 de commerces non compris) Estimation du nombre d'habitants					
Tableau a été reconstitué à partir des infirmations données en réunion publique					
	Nb d'appart	M ² unit	Nb M ² pour la catégorie	Nb personnes Unit	Nb personnes par catégorie
accession					
studio/ 2 p.	8	35	280	2	16
3 pièces	18	70	1260	3	54
4 pièces	7	85	595	4	28
sous total	33		2135		98
locatif social					
petits	13	30	390	2	26
3-4 pièces	4	70	280	4	16
5 pièces	4	80	320	5	20
sous total	21		990		62
total général	54		3125		160

La municipalité n'a à ce jour ni confirmé ni corrigé ce tableau.

II. LA CONVENTION EPFIF

La convention EPFIF (Etablissement Public Foncier Ile de France), signée le 9 mars 2011, prévoit diverses missions d'assistance à la commune. (Analyse et conseils financiers et immobiliers, choix du bailleur, financement de déficit,...)

En particulier nous serions intéressés à connaître les différents scénarii qui ont été soumis par l'EPFIF à la commune, ainsi que les diagnostics fonciers opérationnels, permettant notamment de mesurer le potentiel de mutabilité des différentes composantes du périmètre. Quelle est la réalité de cette assistance ? Des avenants ont-ils été signés ?

Nous sommes dans un contexte à la fois de remembrements successifs, et de modification du droit des sols (révision du PLU), ces 2 situations étant prévues par la convention. Le terme de la convention peut donc être repoussé.

a. Un meilleur projet que celui d'Eiffage est encore possible

La proportion très élevée de logements sociaux, imposée par la municipalité au promoteur (38% au lieu de 30% normalement prévus par la convention), est un des facteurs de déséquilibre financier du projet, puisque les bailleurs sociaux achètent les m2 en moyenne 2 fois moins cher qu'un acquéreur privé. Cela conduit donc pour rentabiliser à augmenter la surface de planchers.

Toutefois, nous pensons que le projet restera normalement rentable, en réduisant l'ensemble d'un étage, en supprimant les 2 maisons situées en pied d'immeuble, le nombre de parking en sera réduit et n'entraînera pas un surcout si l'on renonce au cuvelage au profit de parkings en surface.

La résiliation reste possible, mais n'est pas nécessaire

La convention prévoit notamment une revalorisation annuelle de la valeur de 2% l'an et les frais acquittés par l'EPFIF. Toutefois la résiliation n'est peut-être pas nécessaire puisque l'éventualité d'un déficit est prévue par la convention.

Un autre projet pourrait être réalisé très rapidement, avec ou sans résiliation de la convention EPFIF.

La construction de quelques logements (4 à 6) dus au titre de la convention ANRU/Oly sur les parcelles n 48 et 50 de la rue du Général Leclerc, qui abritent les constructions en ruine est possible avec la construction de petits bâtiments R+1.

Les 2 autres pavillons apparemment en bon état pourraient être conservés, voire rénovés avant revente.

L'ensemble des parcelles peut faire l'objet d'un redécoupage avant revente, et permet également de réaliser l'élargissement de la rue du Général Leclerc du numéro 46 à 52.

Un tel projet serait réalisable très rapidement, et qui plus est par une entreprise montgeronnaise, sans recours à un promoteur et sans résiliation de la convention Epfif.

Des scénarios alternatifs doivent être rapidement et sérieusement étudiés.

b. Un manque de transparence sur les véritables données financières

Les terrains d'une surface totale d'environ 2300m² ont été achetés un peu moins de 1 300 000€, les 2 derniers très récemment.

En juin 2015, le service urbanisme estimait à 450 000/500 000€ la perte que pourrait entraîner la résiliation de la convention EPFIF.

Un rapide calcul permettait donc d'estimer à moins de 60€ pour les 8696 foyers fiscaux imposables à Montgeron, le coût de cette résiliation.

Autant dire que ce scénario doit être étudié très sérieusement puisqu'un étalement sur 3 ans rendrait l'opération fiscalement indolore.

Un prêt relais, aux taux actuels très avantageux, permettrait à la commune de reprendre son destin en main, pratiquement sans impact financier pour les Montgeronnais. En face de cet emprunt nous aurions un actif, le taux réel d'endettement de la commune n'augmenterait donc pas.

Foyers fiscaux en 2011	Revenu net déclaré foyers fiscaux en 2011 (€)	Impôt total foyers fiscaux en 2011 (€)	Foyers fiscaux imposables en 2011	Rev net déclaré foyers fiscaux imposables en 2011 (€)	Foyers fiscaux non imposables en 2011	Rev net déclaré foyers fiscaux non imposables en 2011 (€)
13230	392837648	28662268	8696	346073970	4534	46763678

Source INSEE

En septembre 2015, le même service urbanisme évalue la perte potentielle à 1 586 971, soit une multiplication par 3 pendant l'été !

La cause en serait une moins-value de plus de 50% des parcelles acquises. Ainsi une parcelle acquise il y a moins d'un an 330 000€ ne vaudrait plus que 200 000€, perdant ainsi en moins d'un an 40% de sa valeur !

Ces données ne nous paraissent pas sérieuses.

III. LE PROJET DANS SON CONTEXTE

a. L'avenir du secteur gare

A quoi bon préserver des bâtiments et jardins remarquables dans ce secteur si c'est pour les inscrire à terme dans un environnement d'immeubles de deux, trois voire quatre étages... Quel devenir pour ces bâtiments de caractère si ce n'est à plus ou moins long terme de leur démolition programmée ?

Ce projet risque d'être « une porte d'entrée » pour la densification du secteur gare et serait dommageable pour l'image de cette entrée de ville située près à proximité d'un espace naturel classé et de 2 centres villes, Montgeron et Crosne.

C'est « un coup parti » sur un site sensible et particulier alors que sont à peine entamées les discussions autour du zonage et du règlement du PLU.

Ensuite ce sera « l'étalement » au fil du temps avec la réunification des îlots denses dans le droit fil des dispositions du SDRIF (cf. le PAC transmis par l'Etat), avec les nouveaux projets qui se profilent tout autour.

Quels sont les réels projets sur ce secteur ? Y-a-t' il eut des réflexions d'ensemble menées sur le quartier de la Gare ?

b. La densification à Montgeron

La demande de densification rappelée dans le PAC transmis par l'état est connue depuis l'adoption du SDRIF en 2013 et de la loi SRU.

Ce projet s'inscrit dans les perspectives affichées de **densification dans un rayon de 2km des abords des gares BIEN DESSERVIES** (Sic : SDRIF page 28 et 31 du volet « Orientations réglementaires »).

Or, peut-on considérer que la gare de MONTGERON est bien desservie actuellement ou même seulement à terme comme cela est indiqué dans le SDRIF?

Quelle est la stratégie face à ces orientations de densification connues depuis longtemps?

c. La voirie, la circulation, et les transports en commun

Le projet EPFIF est situé entre la Gare et l'Yerres :

Quid d'un espace réservé au droit du bâtiment EPFIF (quel qu'il soit!) pour l'aménagement ultérieur d'une piste cyclable ?

Il faut prévoir dès à présent – et hors voirie actuelle - le terrain d'assiette de ce futur équipement : la faisabilité d'un aménagement à terme d'une liaison entre un équipement majeur (la gare) et un secteur protégé (la Vallée de l'Yerres) doit être envisagée dès à présent afin de ne pas hypothéquer l'avenir.

Il n'est pas non plus prévu d'aires de livraison pour les commerces.

Le projet se situe au croisement de deux départementales et sur le 2ème plus important axe de la ville (sortie Nord pour Paris et Créteil).

Avec l'entrée/sortie du parking sur la rue Leclerc prévue juste à côté de l'étréitesse du pont SNCF presque en face de la rue du Moulin de Senlis qui est à feu serré avec Leclerc et Concy, nous aurons un nœud de 5 routes et 4 sorties privées, la rue Leclerc, entre Concy et la voie SNCF.

De plus la rue Leclerc subit à cet endroit un fort inopportun pincement. Elle y est plus étroite que côté Crosne et côté mairie.

La vente possible de Databox risque de se traduire par un autre projet immobilier touchant plus particulièrement la rue Bastier de Bez, voie étroite et à sens unique empruntée à vive allure le matin par les automobilistes qui veulent éviter les feux et couper une partie de la rue de Concy. Cette rue est aussi très fréquentée par les piétons pour accéder à la gare. Une augmentation de sa fréquentation (ainsi que celle des rues adjacentes) par les automobiles pourrait présenter un risque d'accidents et surtout une forte gêne des riverains qui subissent déjà la nuisance du bruit des trains.

Les riverains craignent que par la suite apparaisse la nécessité de transformer en rue la voie piétonne qui doit être bientôt réalisée (à la hauteur de la rue du Dr Lacaze).

L'augmentation de logements près de la gare va augmenter encore le nombre d'usagers de la ligne D et des bus qui desservent la gare routière. La ligne D est saturée, la place de la gare est un point de blocage aux heures de pointes.

• Les bus

Il faudra encore augmenter le nombre de bus à la gare routière si la population du quartier montgeronnaise augmente sensiblement (voir les lieux de travail des montgeronnais dans le diagnostic figurant au rapport de présentation du PLU)

Cela induira inévitablement une augmentation des nuisances pour toutes les populations des rues environnantes et dont ils se plaignent déjà (Général Leclerc, Rue Louis Armand et Boulevard Sellier).

Est-ce que la Place Piette pourra supporter un accroissement du nombre de bus ?

Quelle réorganisation de la structure de la Place ?

Quid de l'amélioration et de la sécurité des échanges entre RER, Bus, taxis, VL, vélos, 2RM, piétons,...avec maintien du stationnement pour les commerces ?

- **Le RER D**

Certes, il y a bien une desserte, mais les conditions de transports sont déjà limites aux heures de pointe et ce n'est pas les efforts de densification qui vont solutionner ce problème de desserte par les transports (Rappel : Le CDT de Sénart prévoit la construction de 15000 logements d'ici 2025/2027!)

Cette gare dessert déjà les villes de Montgeron et de Crosnes et, le matin, les omnibus en provenance de Melun sont tellement remplis qu'il est très difficile pour les usagers de Montgeron et de Crosnes d'y monter.

Il ne faut pas oublier que de toutes les lignes RER, la ligne D est celle qui présente le taux de dysfonctionnement le plus élevé.

De plus, comme nous l'avons déjà évoqué antérieurement, toute augmentation de la fréquence des trains nécessiterait préalablement le doublement du tunnel de Châtelet-les-Halles.

Si la priorité des investissements est bien axée sur le Grand Paris Express, le doublement du tunnel Châtelet-Gare du Nord n'est pas pour demain.

Autant dire que toute densification de l'habitat autour des gares de la ligne D ne fera qu'empirer la situation quotidienne déjà bien connue, mais des seuls usagers.

Enfin, qui ne se souvient de la manière dont les Villes Nouvelles ont été créées ? N'a-t-on pas réalisé en tout premier lieu la plus grande partie des infrastructures de transport avant d'y construire les logements?

C'est bien le train mis en service à la fin du XIXème siècle qui a permis le développement de Montgeron et non l'inverse.

ANNEXES :

a. Historique

- **Le 7 mai 2014** Montgeron Environnement demande à Monsieur le maire qu'un dialogue s'instaure sur le devenir des parcelles acquises par l'équipe municipale précédente au carrefour Leclerc/Moulins de Senlis/Concy.dans le cadre de convention EPFIF.

A cette date le périmètre du projet concerne 3 parcelles pour une surface totale de 1442m2 .

Les remarques et demandes de l'association :

Ce projet hypothèque lourdement le potentiel de restructuration du quartier concernant la circulation et l'implantation éventuelle de commerces.

la révision du PLU n'est-elle pas un motif légitime pour surseoir à statuer, comme pour tous les autres projets, L'association demande à ce que ce projet soit revu dans la perspective du plan de circulation et de stationnement, qui inclue les 2 grands parkings publics et le nouveau rond-point dont la construction est annoncée dès septembre

- **En octobre 2014** Montgeron Environnement demande à nouveau un échange sérieux sur l'aménagement et l'occupation des sols qui conviendrait sur ces parcelles et leur relation aux voies publiques.
- **En décembre 2014** Montgeron Environnement réitère sa demande d'être associée à une réflexion de fond sur différentes hypothèses possibles ».
- **En février 2015** la Mairie informe Montgeron Environnement et Pelouse et Environnement au cours d'une réunion de l'acquisition de nouvelles parcelles, **la superficie est désormais de 2282m2**

La mairie a le projet d'implanter à cet endroit les logements sociaux supprimés à l'OLY.

PE rappelle que la municipalité avait parlé d'implanter là une crèche.

ME considère que le quartier de la gare comporte déjà plus de 80 logements sociaux place de la gare. Cela ne permet donc pas une meilleure répartition sur la commune.

La mairie n'a pas de cahier des charges et propose aux associations d'en produire un. Les associations considèrent qu'il s'agit là d'un renversement des rôles.

L'échange se termine sans avancée concrète.

- **Le 20 mai 2015** : première réunion publique de présentation du projet Eiffage animée par Madame Carillon et Monsieur Durovray et le promoteur Eiffage
- **Le 10 juin** : lettre à Madame Carillon avec premier dossier de questions et propositions pour préparer la réunion du 17 juin ;
- **Le 17 juin 2015** : une délégation de Montgeron Environnement est reçue par Madame Carillon

Une pétition des riverains lui est remise

- **Le 20 juin 2015 et 24 juin 2015** : lettre à Madame Carillon en conclusion de la réunion du 17 juin
- **13 juillet 2015** : lettre à Madame Carillon la réunion prévue en juillet ne s'étant pas tenue, accompagnée du dossier d'analyse actualisé.
- **Le 7 septembre 2015** : réception de l'étude sur les impacts acoustiques du projet demandé en réunion publique en mai.
- **Le 9 septembre** : une délégation de Montgeron Environnement est reçue par Madame Carillon

La mairie présente une fiche sur les impacts financiers supposés en cas de modification du projet (3 scénarios), contestée par l'association, refuse de revoir à la baisse la hauteur des immeubles et le recul sur la rue du général Leclerc.

- **14 septembre 2015** : lettre à Monsieur Durovray, Président du Conseil Départemental et 1^{er} Adjoint au maire en charge des finances
- **2 octobre 2015** : réponse de Madame Carillon et Monsieur Durovray confirmant le rejet des demandes de Montgeron environnement

b. Nos courriers à la mairie, la réponse du 2 octobre



montgeronenvironnement@gmail.com

Hôtel de Ville
112bis, avenue de la République
91230 Montgeron

A l'attention de Madame le Maire
par courriel

Montgeron, le 10 juin 2015

Madame le Maire,

Comme vous nous l'avez demandé lors de la réunion publique d'information sur le projet Eiffage et en vue du rendez-vous avec notre association le 17 juin à 14h30, nous vous adressons une série de remarques et de propositions.

En permettant un dialogue «non obligatoire» avec les habitants, comme vous le rappelez dans Montgeron mag, vous montrez bien votre volonté, dans l'intérêt général, de conduire cette opération dans la concertation conformément à vos engagements électoraux.

Nous ne mettons pas en doute les efforts que vous avez déployés depuis votre élection pour faire évoluer le projet, mais nous regrettons que, malgré les questions posées par Montgeron Environnement depuis un an sur ce projet, le dialogue s'instaure si tard, alors que la convention EPFIF prévoit des dates butoir.

Pour valoriser ce quartier, nous sommes tout à fait favorable à supprimer les quelques friches artisanales, ce qui ne doit conduire en aucun cas à réduire drastiquement les surfaces végétalisées existantes, qui doivent rester la spécificité de Montgeron et son environnement, spécificité que nous défendons à travers chaque dossier d'urbanisme. Dans ce contexte, les futures constructions (s'il devait y en avoir), doivent s'insérer avec discrétion, donc pas à 14 m de haut.

Mais le sentiment général qui prévaut est que le secteur de la gare est très touché par l'ensemble des projets immobiliers et que l'on est en train de le défigurer et d'accumuler les nuisances et incommodités sans se préoccuper des riverains.

Les riverains considèrent que la vie à Montgeron s'est considérablement dégradée ces 10 dernières années. Ils ont fait le choix d'habiter ce quartier pavillonnaire, véritable océan de verdure, parce qu'ils recherchaient ce côté « campagne » si agréable dans notre ville.

Beaucoup envisagent de vendre au plus vite leur bien pour partir habiter dans une ville plus plaisante si le projet immobilier tel qu'il nous été présenté voit le jour. Dès lors ce quartier risque de se dégrader très vite.

C'est l'équilibre de tout ce secteur pavillonnaire qui est menacé : va-t-on refaire les mêmes erreurs que nos aînés dans les années 60 ?

Nous souhaiterions que nous soient communiquées toutes les informations précises sur le projet, avant la réunion afin de pouvoir travailler utilement ensemble le 17 juin: surface de planchers, emprise au sol, longueur et largeur des bâtiments, hauteurs, ...

Nous nous interrogeons sur le très faible écart en nombre de logements (-3) entre le projet initial et l'actuel.

Montgeron Environnement - Association loi de 1901 - Enregistrée à la Préfecture de l'Essonne sous le n° W 912001195
Siège : 95, rue Aristide Briand - 91230 Montgeron

Ce premier projet est « symbolique » pour ce quartier qui doit se battre depuis 2012 contre une succession d'aménagements non concertés (projets Lacaze, Synérail, Dardère).

C'est le moment pour Montgeron Environnement de rappeler sa position sur les orientations exprimées lors des réunions du PLU, à savoir de préserver la spécificité de Montgeron et son environnement, et s'inscrire dans une autre voie que celle du « tout béton ».

La ville investit actuellement de très gros budgets pour entretenir et embellir les quartiers (réfection et aménagements de la Pelouse, ronds-points, rues,...).

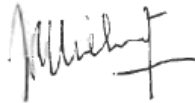
On ne comprendrait pas que les économies portent sur ce qui sera le plus durable à long terme: un projet immobilier se construit pour cent ans.

La révision du PLU a été lancée justement pour permettre de surseoir à statuer sur des demandes de permis là où le PLU actuel pose problème. C'est bien le cas dans cette zone UDb.

Vous trouverez en pièce jointe nos remarques et propositions.

Soyez assurée, Madame le Maire, de notre très haute considération.

Le Président



Jacques de Milleret

La Vice-Présidente



Mireille Fric

PJ : Dossier Remarques et proposition de Montgeron Environnement

Copie : Monsieur Christian Corbin



montgeronenvironnement@gmail.com

Hôtel de Ville
112bis, avenue de la République
91230 Montgeron

A l'attention de Madame le Maire

Par courriel

Montgeron, le 20 juin 2015

Nos références : notre lettre du 10 juin et pièce jointe
Objet : réunion du 17 juin

Madame le Maire,

Nous vous remercions d'avoir reçu le 17 juin des représentants de notre association, résidents des quartiers concernés par la zone EPFIF gare, pour essayer de trouver, dans l'intérêt général, la meilleure issue possible au problème posé par le projet Eiffage.

En effet, voilà un an que nous sollicitons cette réunion, et que nous alertions la municipalité sur ce projet extrêmement sensible. Pour vous éclairer sur le sentiment qui peut être le nôtre aujourd'hui, nous joignons des extraits de 4 compte-rendus de réunions, où, en point complémentaire, nous demandions des informations et une réunion ad hoc sur ce projet (cf. pièce jointe).

Comme vous l'avez bien compris, nous ne sommes nullement opposés par principe à un renouvellement urbain de qualité sur périmètre du projet Eiffage, bien au contraire.

Nous avons bien noté que nous allions recevoir les informations demandées et des réponses aux questions soulevées par notre lettre du 10 juin et le dossier qui l'accompagnait.

Vous avez bien pris en compte l'inquiétude justifiée des habitants de ce quartier quant aux nuisances de toutes sortes que le projet, tel qu'il nous a été présenté, ne manquera pas de générer (vues sur les jardins, apport important d'une population de passage, impacts sur la circulation, blocage de toute évolution future des aménagements pourtant nécessaires des carrefours, mauvais emplacement pour des commerces, bruit....). C'est ce que traduit la pétition que nous vous avons remise.

Nous avons pris acte de votre volonté de renégocier avec Eiffage un projet moins haut (R+1+C), moins dense (suppression notamment des maisons dans la cour de l'immeuble), et avec un recul plus important sur la rue du Général Leclerc permettant de créer une voie de stationnement, un trottoir réglementaire de 1.4 m et une voie centrale permettant les tourne-à-gauche vers la rue du Moulin de Senlis. Une densité de population multipliée localement par 20 ne peut se faire sur le même espace public, déjà insuffisant.

Enfin, après des recherches complémentaires, nous attirons votre attention sur le fait que les bâtiments du projet Eiffage s'élèveront de plusieurs mètres au-dessus de la voie ferrée, contrairement à ce qui nous a été affirmé pendant la réunion, ce qui pose problème autant pour les futurs habitants de ces immeubles que pour les riverains.

Montgeron Environnement - Association loi de 1901 - Enregistrée à la Préfecture de l'Essonne sous le n° W 912001195
Siège : 95, rue Aristide Briand - 91230 Montgeron

Un plan face profil ou figurera Databox et la voie ferrée nous apporterait rapidement une réponse claire à cette question importante.

Le service urbanisme estime à 450 000/500 000€ la perte que pourrait entraîner la résiliation de la convention EPFIF. Un rapide calcul pour éviter cette verrue dans la ville, et la perte de valeur des propriétés riveraines, permet d'estimer à moins de 60€ par foyer fiscal imposable, le coût de cette résiliation. Autant dire que ce scénario doit être étudié très sérieusement puisqu'un étalement sur 3 ans rendrait l'opération fiscalement indolore.

Nous avons aussi fait des propositions tendant à réduire l'impact financier que représenterait une réduction importantes des surfaces de planchers, avec la suppression des parkings souterrains que la nécessité d'un cuvelage étanche rend fort coûteux.

Nous nous félicitons de la volonté depuis un an de la municipalité de s'engager sur la voie de la concertation avec les habitants et les associations. Nous sommes particulièrement reconnaissant à Messieurs Corbin et Gaubertier pour les échanges réguliers à l'occasion de la révision du PLU.

Devant ce changement très positif et prometteur, notre association s'est engagée dans un partenariat loyal et constructif, réalisant un travail considérable pour apporter à la commune des éléments qui contribuent à un développement équilibré de la commune : préservation et rétablissement de la biodiversité et de la trame verte entre la forêt de Sénart et la plaine de Chalandray, sauvegarde des espaces naturels, des parcs et mais aussi des nombreux jardins présents sur la commune, sauvegarde du caractère majoritairement pavillonnaire de la ville et les cœurs d'îlots favorables à la qualité du paysage urbain et à la circulation de la flore et de la faune. Ce site riverain de la Plaine de Chalandray doit être traité dans l'esprit du PLU en préparation.

Nous avons aussi demandé que soit élaboré un plan de circulation, notamment autour de la gare, avec les réserves foncières nécessaires, qui prenne en compte tous les modes de déplacements (voitures autobus piétons cyclistes), et qui contribue au développement notamment du petit commerce, et permettent de développer l'emploi très déficitaire dans notre commune.

Nous considérons qu'à Montgeron il y a mieux à faire que de se contenter d'appliquer le désormais célèbre slogan francilien « construire la ville sur la ville ».

Enfin, nous vous demandons dès à présent à être associés, et cette fois dès l'origine, aux réflexions qui pourraient émerger sur cette zone (Data box, Dardère, cotés impairs de la rue de Concy et de la rue Leclerc).

Dans l'attente de votre réponse, soyez assurée Madame le Maire de notre très haute considération.

Mireille Fric



Vice-présidente

PJ : Extraits de compte-rendus concernant le projet EPFIF des réunions entre la Mairie et Montgeron Environnement

Copie aux participants :

Pour la Mairie : Madame Sylvie Carillon, Maire de Montgeron, Messieurs Christian Corbin, Éric Delome, Jean Philippe Gaubertier

Pour Montgeron Environnement : Mesdames: Mireille Fric, Gisèle Galéa, Catherine Trauscht, Messieurs Jean François Stouvenel, Pierre Ogier

Extraits de compte rendus à l'occasion de réunions entre la Mairie et Montgeron Environnement

Ces compte rendu ont tous été diffusés aux participants et transmis aux élus concernés.

- **Réunion du 07/05/2014**

« François Durovray fait un état des lieux des permis de construire qu'il a annulé et les dossiers qui font l'objet soit de blocage soit de négociations..../... »

Angle de l'avenue du gal Leclerc et de la rue de Concy pas de possibilité de s'opposer au projet sauf à dédommager l'EPFIF (terrains achetés par l'EPFIF 1,2 millions d'euros). La hauteur de l'immeuble devrait être revue à la baisse. Montgeron environnement demande que le projet soit relié à la réflexion en cours sur l'aménagement du quartier : carrefour Leclerc/Moulins de Senlis/Concy. »

- **Réunion du 09/10/2014**

« ME a alerté dès le 22 mai sur l'hypothèque que fait peser ce projet sur le potentiel de restructuration du quartier concernant la circulation et l'implantation éventuelle de commerces.

La convention EPFIF a bien été transmise à ME par le service urbanisme. Sa lecture laisse à penser qu'il y a remembrement, ce qui allongerait les délais de 2 ans.

Le sursis à statuer peut s'appliquer à ce projet comme à tous les autres.

Depuis 4 mois ME n'a toujours pas obtenu de réunion de travail concernant ce projet. Pourtant ME ne demande à voir aucun document confidentiel mais à avoir un échange sérieux sur l'aménagement et l'occupation des sols qui conviendraient sur ces parcelles et leur relation aux voies publiques. .../...

ME proposera début novembre un projet de protocole pour instaurer une méthode de travail efficace qui devrait établir les conditions d'une confiance réciproque. »

- **Réunion du 17/12/2014**

« Projet EPFIF angle général Leclerc / Concy

La mairie présente un projet de façade d'un immeuble de 3 étages donnant sur la rue du général Leclerc.

ME demande à voir le plan des emprises au sol sur les parcelles concernées, la façade sur la rue de Concy, l'insertion dans l'environnement proche comportant notamment les constructions des parcelles voisines.

ME rappelle qu'il n'y a aucune raison de précipiter la décision d'un permis de construire à cet endroit, puisque s'agissant d'un remembrement les délais de construction sont repoussés encore pour plusieurs années.

Les seuls frais de portage facturés par l'EPFIF à la commune ne peuvent être considérés comme une raison suffisante pour hypothéquer l'avenir de ce quartier sur le long terme.

Ce projet plus celui en face, appelé « Dardère » ferait augmenter la population de ce quartier, déjà saturé, de plusieurs centaines de personnes.

Il paraît peu raisonnable de vouloir encore implanter dans ce secteur du logement social dans un secteur où la mixité sociale est déjà une réalité ancienne, en faisant supporter à ce quartier la réimplantation des logements sociaux détruits à l'Oly.

En effet, cette zone comporte déjà les HLM de la gare comprennent 83 logements T3/T4, dans une zone pavillonnaire.

ME réitère sa demande d'être associée à une réflexion de fond sur différentes hypothèses possibles. »

- **Réunion du 11/02/2015**

« Projet EPFIF angle Leclerc/Concy (voir plan en annexe)

La superficie acquise est désormais de 2282m2 et comprend 5 parcelles :

Rue du Gal Leclerc : n°48, 48, 52,

Rue de Concy : n° 2

La mairie envisage différentes hypothèses dont une qui consisterait à revendre tout ou partie des parcelles. Le coût de portage et de structure est évalué désormais à 1 568 000€.

La mairie pense que la vente des parcelles pourrait au mieux atteindre 1 000 000€, donc une perte de 500 000€.

Les associations réaffirment l'importance de ce projet au regard de la circulation difficile dans ce secteur situé entre les parkings Foch et la gare, notamment pour les piétons et cycliste.

ME demande à nouveau à la mairie que lui soit communiqué le cahier des charges sur les emprises au sol, les hauteurs, et l'intégration dans l'environnement, les parkings, le ou les points de sortie des véhicules afin de pouvoir examiner différentes solutions satisfaites pour le quartier et pour la ville.

Elle fait remarquer que ce sera le premier chantier qui devrait être emblématique des nouvelles orientations de la commune en termes d'urbanisme.

La mairie a le projet d'implanter à cet endroit les logements sociaux supprimés à l'OLY.

PE rappelle que la municipalité avait parlé d'implanter là une crèche.

ME considère que le quartier de la gare comporte déjà plus de 80 logements sociaux place de la gare. Cela ne permet donc pas une meilleure répartition sur la commune.

La mairie n'a pas de cahier des charges et propose aux associations d'en produire un. Les associations considèrent qu'il s'agit là d'un renversement des rôles.

L'échange se termine sans avancée concrète. »



montgeronenvironnement@gmail.com

Hôtel de Ville
112bis, avenue de la République
91230 Montgeron

A l'attention de Madame le Maire

Par courriel

Montgeron, le 24 juin 2015

Nos références : notre lettre du 20 juin et pièce jointe
Objet : complément

Madame le Maire,

En complément à notre lettre du 20 juin, nous souhaiterions que soit étudiée la construction des 4 ou 5 logements dus au titre de la convention ANRU/Oly sur les parcelles n 48 et 50 de la rue du Général Leclerc, qui abritent les constructions en ruine. Les 2 autres pavillons apparemment en bon état pourraient être conservés, voire rénovés avant revente.

L'ensemble des parcelles peut faire l'objet d'un redécoupage avant revente, et permet également de réaliser l'élargissement de la rue du Général Leclerc du numéro 48 à 52.

Un tel projet serait réalisable très rapidement, et qui plus est par une entreprise montgeronnaise, sans recours à un promoteur.

Dans l'attente de votre réponse, soyez assurée Madame le Maire de notre très haute considération.

Mireille Fric

Vice-présidente

Copie aux participants :

Pour la Mairie : Madame Sylvie Carillon, Maire de Montgeron, Messieurs Christian Corbin, Éric Delorme, Jean Philippe Gauberthier

Pour Montgeron Environnement : Mesdames: Mireille Fric, Gisèle Galéa, Catherine Trauscht, Messieurs Jean François Stouvenel, Pierre Ogier



montgeronenvironnement@gmail.com

Hôtel de Ville
112bis, avenue de la République
91230 Montgeron

A l'attention de Madame le Maire

Par courriel

Montgeron, le 13 juillet 2015

Nos références : nos lettres des 10, 20, 24 juin et pièce jointe
Objet dossier de synthèse actualisé au 13 juillet

Madame le Maire,

Lors de la réunion du 17 juin vous aviez prévu de nous réunir à nouveau avant le 14 juillet pour nous présenter les avancées de la réflexion de la municipalité sur le projet EPFIF Concy/Leclerc. Nous devons aussi recevoir des réponses aux questions posées dans différents courriers.

Nous sommes pour l'instant sans nouvelles, et je n'ai pas non plus de réponse à ma demande de rendez-vous téléphonique. Sans doute avez-vous rencontré des contretemps. Vous vous efforcez sans doute actuellement d'aboutir à un projet qui sera en accord avec votre vision de l'urbanisme pour Montgeron.

Nous avons fait de nombreuses remarques, et depuis cette réunion du 17 juin, nous avons poursuivi notre réflexion, ce qui nous a conduits à de nouvelles propositions. Je vous adresse donc un dossier de synthèse actualisé. Il reprend l'ensemble des remarques et propositions émises par Montgeron Environnement. Nous vous remercions de bien vouloir désormais vous appuyer sur ce dossier pour vos éventuelles réponses.

Nous vous avons apporté des arguments solides, aucune démonstration n'est venue les contredire. Devons-nous en conclure que vous les partagez et travaillez sur ces pistes?

Dans l'attente de nouvelles propositions de dates concernant la réunion prévue avec notre petite délégation, soyez assurée Madame le Maire de notre haute considération.

Mireille Fric

Vice-présidente

Copie:

Pour la Mairie : Madame Sylvie Carillon, Maire de Montgeron, Messieurs Christian Corbin, Éric Delorme, Jean Philippe Gauberthier

Pour Montgeron Environnement : Mesdames Marie Edith Dimino, Denis Dudouit, Mireille Fric, Gisèle Galéa, Catherine Trauscht, Messieurs de Milleret, Jean François Stouvenel, Pierre Ogier



montgeronenvironnement@gmail.com

Hôtel de Ville
112bis, avenue de la République, 91230 Montgeron

A l'attention de Monsieur François Durovray
Maire Adjoint, Président du Conseil Départemental

Copie Madame Sylvie Carillon,
Maire de Montgeron
Par courriel

Montgeron, le 18 septembre 2015

Nos références : nos lettres au Maire des 10, 20, 24 juin, 13 juillet et pièces jointes

Monsieur le Président, et Premier Adjoint,

Dès votre élection à la mairie de Montgeron, vous avez annulé un grand nombre des 600 appartements en projet, à la satisfaction de beaucoup de Montgeronnais : notre ville serait désormais à l'abri de projets qui la dénaturent.

Votre élection au département a marqué une nouvelle étape pour vous, et nous l'espérons une nouvelle chance pour Montgeron. Toutefois la convention EPFIF en cours, appelle d'autres réalisations...

Le 9 septembre, Madame le Maire, a tenté de démontrer à Montgeron Environnement qu'il n'y avait pas d'autre solution que de construire l'immeuble Eiffage, car la commune ne pouvait pas, en ces temps de rigueur budgétaire, perdre 800/900 000 euros, ce à quoi aurait conduit chacune des 3 alternatives présentées.

L'aberration Eiffage :

Montgeron ville dortoir : Montgeron manque d'emplois, mais ne manque pas de logements, avec 825 logements vacants, avec un taux de pauvreté supérieur à celui du département, des revenus médians qui s'effondrent comparés à celui de certaines communes voisines et un pourcentage de foyers fiscaux non imposables qui s'accroît. Le problème de la circulation aux heures de pointe et la question des parkings n'a l'ampleur que l'on connaît, que parce qu'un nombre important de Montgeronnais doivent chercher leur travail à l'extérieur. En quoi Eiffage contribue-t-il à résoudre ce profond déséquilibre emplois/habitants dont souffre la ville?

Absence de politique du logement : Il est difficile aux citoyens de comprendre pourquoi leurs élus refusent de voir les logements vacants - et ceux qu'ils vont construire le seront peut-être aussi !-, pour s'en tenir aux seules prescriptions gouvernementales et régionales. On crée des cités qui sont des gouffres financiers où il ne fait pas bon vivre. L'Oly, 100 millions d'argent public pour avoir une ZUS. Quant à l'accès aux transports, étant donné que toutes les villes en amont de Montgeron suivent la même politique de construction à outrance, il est rien moins que garanti.

L'intégration de l'immeuble : un immeuble de 14 mètres dans un quartier pavillonnaire : c'est la coexistence la plus difficile à gérer. Et même un vrai défi sur un petit terrain. Pour ajouter à la difficulté, dans une zone très bruyante. Un peu comme rue du Gué, projet que vous avez combattu avec raison et succès. Le maintien du choix du site pour une telle réalisation paraît donc très discutable.

Le cuvelage du parking souterrain met, lui aussi, le site en cause : Il plombe la rentabilité de l'opération et augmente le nombre de logements nécessaires pour arriver à une rentabilité positive.

Le rapatriement des 21 logements de l'Oly (le «1 pour1») : Cette décision a exigé l'achat de la maison Pautet (46 Rue Leclerc) payée 330 000€, alors qu'elle n'en vaudrait plus que 200, perte 130 000€ à laquelle s'ajoutent les frais subséquents, soit 150 000 € en tout. Madame le Maire qui nous objecte ne pas pouvoir perdre 800/900 000€ ne peut démentir pas nous opposer les 150 000 € que la mairie a perdus elle-même. L'argument financier ne tient pas.

Sur le terrain :

- Construire 54 appartements sur un terrain de 2300 M², cela fait plus de 200 appartements à l'hectare, alors que l'EPFIF en exige 70. EIFFAGE, dans une zone EPFIF, aurait une densité supérieure à trois fois la norme EPFIF.
- 39 % de logements sociaux, alors que l'exigence gouvernementale, déjà très élevée, est de 30%.
- enfin absence de verdure et d'espaces public, tant sur la copropriété que sur la voie desservant.

Avec la surdensité, le caractère social très marqué, le manque d'espace et l'inévitable bonne dose de chômage, sont réunis tous les ingrédients d'une mini cité à problèmes.

Cela à proximité de la gare, là où, la délinquance et l'incivilité fleurissent déjà avec une certaine spontanéité.

Le béton des années 70 avec leur cortège de problèmes sociaux : Nos élus ne pourront pas dire qu'ils ne savaient pas: l'urbanisme des années 70 est déjà bien présent sur la ville : les immeubles de la Forêt dominant de leurs 40 mètres l'arrivée à Montgeron par la RD 31. L'arrogante tour de Gaston Mangin exhibe son cube de béton à des kilomètres à la ronde. La RD 324 doit –elle compléter le tableau et élever un immeuble massif séparant la gare et la plaine classée de Chalandray ?

L'urbanisme à Montgeron, ne peut-il être que laid, cher, massif et à problème ?

Circulation, stationnement : EIFFAGE non seulement ne contribue pas à réaliser la transition du village rural du XIX^e siècle à la ville du XXI^e dans un quartier qui l'exigerait ; au contraire, il la compromet.

Rajouter des sorties de véhicules dans un secteur qui est déjà un carrefour parmi les plus encombrés de la ville, sans créer le moindre élargissement de la voie pour permettre les tourne- à-gauche, à commencer par la rue du Moulin de Senlis, en surchargeant les itinéraires de délestage comme l'étroite rue Bastier de Bez, et pour réserver la possibilité de créer à terme un itinéraire cyclable entre la gare et les bords de l'Yerres; sans, non plus, créer de place de stationnement pour le livreur, le pompier, le médecin, le chauffagiste, appelés par les 160 habitants d'Eiffage, cela ne paraît pas responsable : aujourd'hui les livreurs de GMI Data box, soit stationnent à cheval sur le trottoir et bloquent la voie descendante de la rue Leclerc, soit devant le 2 rue du Moulin de Senlis, l'unique place de stationnement à 100 mètres à la ronde !

Cette aggravation de la circulation/stationnement s'ajouterait à l'absence de réflexion sur un plan de circulation global que nous avons demandé lors du lancement de la révision du PLU. La question de la méthode de travail est posée, tant en matière de concertation que de travaux, étude et réalisation.

Le projet Eiffage actuel, est une aberration, un peu comme Synérail qui a construit une cheminée d'usine dominant, de ses 40 mètres, un espace classé. Et il se trouve que c'est dans le même quartier, dont on ne fêtera jamais le (bi)centenaire.

Tous ces arguments vous les connaissez, car vous vous êtes engagé à ce que «le caractère pavillonnaire du quartier demeure», le quartier de la gare étant «un quartier suffisamment contraint».

<https://www.youtube.com/watch?v=rMUwbW8TZCo#t=3m30s>

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression nos respectueuses et cordiales salutations, avec la ferme conviction que vous saurez mettre fin à ce mauvais projet.

Pour la délégation Montgeron Environnement en charge du dossier EPFIF/EIFFAGE :

ME.Dimino, D.Dudouit, G.Galéa, P.Gueriaux, P. Ogier, JF.Stouvenel, C.Trauscht

Mireille FRIC



Vice-Présidente

Montgeron, le **2 OCT. 2015**

Service URBANISME
Références : CG/JPG/ N°15/247
Dossier suivi par J.P. GAUBERTHIER
Tél. : 01.69.83.69.02

jp.gauberthier@montgeron.fr

Association Montgeron Environnement
Madame Mireille FRIC
Vice-présidente

OBJET : Dossier EPFIF – Eiffage - rue du Général Leclerc / rue de Concy

Madame,

Nous avons pris connaissance avec une grande attention de votre courrier du 18 septembre dernier concernant le projet prévu à l'angle des rues de Concy et du Général Leclerc. Nous suivons de près l'évolution de ce dossier et nous pouvons vous assurer de la parfaite continuité de l'action municipale depuis mars 2014, sur ce sujet comme sur les autres.

Vous le savez, ce projet n'a jamais été le nôtre ni celui de notre équipe.

Vous rappelez à juste titre la situation dont nous avons hérité en matière d'urbanisme après les dernières élections municipales : les promoteurs s'étaient engouffrés dans les nombreuses brèches que leur offrait le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé quelques mois plus tôt. Ce document ouvrait grand les vannes d'une densification non maîtrisée, ne prévoyait pas les équipements nécessaires à cet apport de population nouvelle et ne fixait aucun critère de qualité architecturale et urbaine. En mars 2014, plus de 600 logements étaient autorisés ou en voie de l'être, sous formes de projets architecturaux en rupture avec l'histoire de notre ville.

Dès notre prise de fonction, une des premières tâches de la nouvelle équipe a été de retirer les permis de construire des grands projets immobiliers qui venaient d'être accordés et de lancer la révision du PLU, ce qui a permis de dissuader les porteurs de projets encore au stade de l'étude.

Ce n'est pas exagérer que de considérer que nous avons évité, de justesse, que le visage de Montgeron ne soit définitivement défiguré par un urbanisme anarchique. De plus, contrairement aux craintes de l'opposition municipale, ces différentes actions, réalisées de façon rigoureuse et dans de bonnes conditions de sécurité juridique, n'ont pas entraîné de dépenses supplémentaires pour la Ville.

Pour autant, tout n'était pas possible et nous ne pouvions stopper que les programmes qui pouvaient encore l'être.

Dès le mois de mai 2014, un premier bilan de ces actions était tiré dans Montgeron Mag. Pour le quartier de la Gare, il était indiqué que les deux projets du 12 rue du Moulin de Senlis (terrain Darderes) et de l'angle Leclerc/Concy (projet EPFIF-Eiffage) étaient en cours de réexamen. En effet, ces deux projets ne pouvaient pas être purement et simplement annulés : dans le cas du projet sur le terrain « Darderes », il existait un permis de construire accordé en 2012 qui ne pouvait plus être retiré par la Ville. Une issue favorable fut néanmoins trouvée dans les mois suivant, avec la décision du promoteur de demander lui-même le retrait de son permis.

Dans le cas du projet Eiffage, un permis de construire avait été déposé en février 2014 et était en cours d'instruction au moment des élections. Vous vous en souvenez, il s'agissait à l'époque d'un projet comportant cinq niveaux au-dessus du sol (un rez-de-chaussée, trois étages, et un comble aménagé), d'une hauteur d'environ 17 m au faîtage, qui s'inscrivait en rupture totale avec son environnement. La demande fut rejetée car il s'avéra qu'elle n'était pas conforme au PLU de 2013.

Restait, et reste toujours, la question des sommes engagées par l'EPFIF à la demande de l'ancienne municipalité, sommes qui auraient inévitablement été répercutées sur la Ville en cas d'abandon du projet.

C'est pourquoi, très rapidement, il est apparu que la seule option responsable consistait non pas à défaire totalement ce projet, mais à en renégocier la volumétrie et l'architecture. Nous l'avons toujours affirmé de façon transparente.

C'est pourquoi dès la fin du printemps 2014, j'ai demandé à Eiffage de réduire d'un étage son projet tout en répartissant de façon différente sa surface bâtie. Les discussions ont été longues, et nous avons été à plusieurs reprises proches du point de rupture. Le 20 mai 2015, une réunion publique a permis d'échanger avec les habitants sur les avancées obtenues, et nous attendons à ce jour le projet définitif d'Eiffage. Les modifications prendront en compte les remarques émises lors de cette réunion en termes d'architecture et de traitement des espaces verts. Pour autant, il n'est pas possible de revoir encore à la baisse le projet, d'autant que le temps joue contre nous, puisqu'il augmente le coût de portage de l'EPFIF, ce qui ne peut que se répercuter sur la qualité architecturale et le volume du projet.

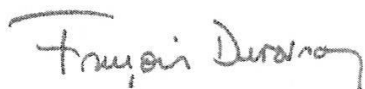
Nous n'allons pas revenir en détail sur les différents points que vous évoquez, car de nombreux échanges sur ce dossier ont eu lieu, en présence de Christian Corbin ainsi que des services.

Ce projet n'était pas le nôtre, mais nous avons tout fait pour le rendre le plus acceptable possible, conformément à notre politique visant à améliorer le cadre de vie du quartier de la gare et de ses abords, ce dont témoignent les actions engagées et à venir (réaménagement des entrées des parkings Foch, retrait des panneaux publicitaires, amélioration de la voirie, notamment).

Nous sommes maintenant arrivés au terme d'une longue négociation. Tout a été envisagé, et il serait pour des raisons budgétaires déraisonnable d'aller au-delà dans l'examen de ce projet qui, au final très amendé, permettra une valorisation de votre quartier.

Nous tenons donc à vous informer que nous allons maintenant devoir conclure notre concertation, en finalisant ce projet sur la base des derniers éléments que nous vous avons fournis, étant entendu que nous suivrons ce chantier dans la durée et avec toute l'attention qu'il requiert.

Comptant sur votre compréhension et votre sens des responsabilités, nous vous prions de croire, Madame, en l'assurance de notre sincère considération.



François DUROVRAÏ
Président du Conseil Départemental de l'Essonne
Premier Adjoint au Maire



Sylvie CARILLON
Maire de Montgeron

c. Pétition des riverains du 17 juin 2015

PETITION

NON AU PROJET EIFFAGE A L'ANGLE DES RUE CONCY ET GENERAL LECLERC

LES RIVERAINS EN COLERE

Après l'implantation nuisible de l'antenne SYNERAIL haute de 32 mètre malgré l'opposition des riverains et des élus, après le projet contesté de construction d'un lotissement en zone inondable dans la plaine de Chalandray, et malgré la révision du PLU en cours, le projet de construction de 3 immeubles de 14m est en passe de recueillir un permis de construire si les Montgeronnais n'exigent pas une révision complète du projet, associé à une réflexion globale d'aménagement urbain du quartier de la gare.

Nous devons être nombreux pour nous opposer au projet EIFFAGE et empêcher cette construction dense de 54 logements dans le quartier pavillonnaire de la gare déjà saturé aux heures de pointes.

Organisons notre résistance citoyenne toute tendance confondue.

Rejoignez ce mouvement de légitime défense en signant cette pétition contre le projet EIFFAGE.

NOM	PRENOM	Adresse domicile	Mail / téléphone	Signature