

SITE CLASSE DU CARMEL ET DE SAINTE THERESE PAR DECRET DU 26 AOUT 1982

DEMOLITION BATIMENT DE 1960

Commune de MONTGERON, 5 rue de l'Ancienne Eglise

I.	Pourquoi la CDNSP doit surseoir à statuer	2
1.	Le PLU.....	2
2.	Un processus irréversible.....	3
II.	Les questions que pose le projet actuel de reconstruction	4
1.	La rue des Prés Montagne de Crèveœur au cœur du site protégé	4
2.	Le projet de reconstruction contesté	6
3.	Mesures de préservation des bâtiments riverains anciens pendant le chantier	7

SITE CLASSE DU CARMEL ET DE SAINTE THERESE PAR DECRET DU 26 AOUT 1982

DEMOLITION BATIMENT DE 1960

Commune de MONTGERON, 5 rue de l'Ancienne Eglise

I. Pourquoi la CDNSP doit surseoir à statuer

L'Institution Ste Thérèse occupe une place centrale dans le quartier du vieux Montgeron par sa position géographique, par ses références historiques, par l'étendue de son domaine mais aussi par l'accueil de ses 800 élèves qui génère de l'animation et du trafic.

Le rapport de l'ABF a pour objet la démolition d'un bâtiment **situé au centre d'un périmètre placé sous double protection** : site classé parmi les sites pittoresques du département (décret 26 aout 1982), et situé dans le périmètre du site Le Moustier inscrit à l'inventaire national supplémentaire des monuments historiques (Arrêté ministériel du 27.09.1971).

L'ABF précise que le bâtiment concerné sera « remplacé par un mur de pierres prolongeant le mur actuel ou par un bâtiment implanté au même emplacement, un bâtiment plus large répondant mieux aux exigences de sécurité et de gestion énergétique. »

La question, qui se pose aujourd'hui n'est pas la seule démolition d'un bâtiment des années 60 sans caractère particulier, mais le bâtiment qui le remplacera et plus encore le projet global dans lequel s'inscrit ce nouveau bâtiment. En effet, il s'agit, semble-t-il, du commencement d'une opération de démolition-rénovation qui concerne également des bâtiments situés du côté de la rue du Pont de Bart, face au Moustier (ISMNH).

1. Le PLU

Curieusement cette partie du site classé est située en zone UL dans le PLU de Montgeron, zonage qui « correspond aux terrains occupés par des constructions et installations d'intérêt collectifs situés hors des zones de centralités (UA, UB) et qui sont répartis sur le territoire de la commune ».

Ce zonage est destiné à donner beaucoup de souplesse pour faciliter l'implantation d'équipements publics et non donc ne prévoit pas de règle particulière de protection.

De ce fait, la mairie de Montgeron a peu de prise sur ce dossier qui repose donc complètement sur la vigilance de la seule CDNSP.

2. Un processus irréversible

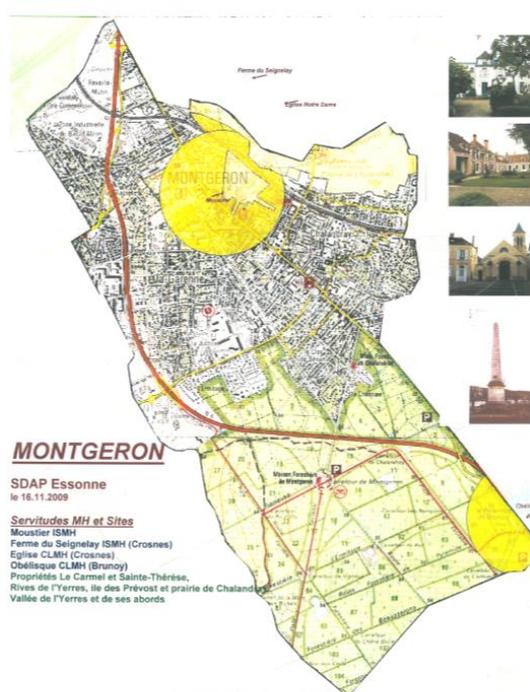
Si la commission devait donner aujourd'hui l'autorisation de démolir, sans visibilité ni garantie sur ce que sera la reconstruction de ce bâtiment, elle se placerait dans un processus irréversible qui ne lui permettrait plus de jouer pleinement son rôle dans l'opération principale à savoir la reconstruction.

En effet, qui pourra s'opposer dans quelques mois à une reconstruction pour des motifs de protection du site quand on mettra en avant la survie même de l'Institution ?

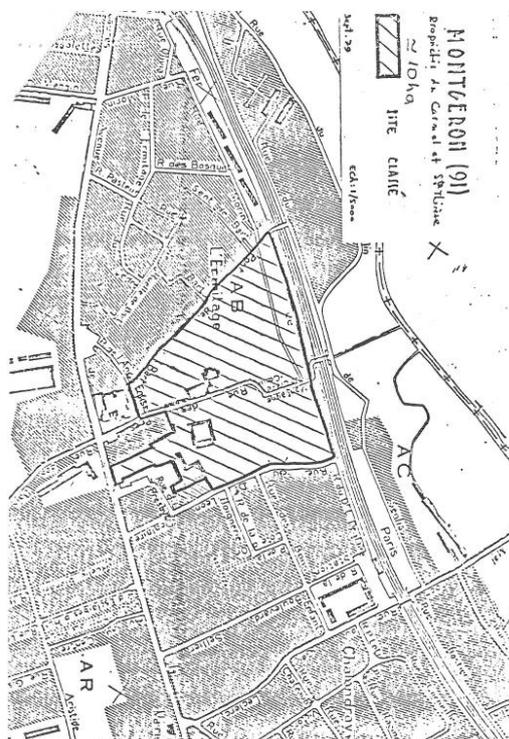
Or, la demande de permis de construire est prête à être déposée, et le projet soulève beaucoup de questions de la part des riverains et des associations de protection de l'environnement.

La démolition représente la première étape d'une opération de reconstruction plus grande. Il est nécessaire de présenter à la commission les 2 opérations afin qu'elle prenne des décisions éclairées.

Avant de démolir un bâtiment qui pourrait être aménagé, il est prudent de s'assurer que la reconstruction respectera les exigences liées au site.



Le périmètre protégé autour du Moustier



Le site classé

II. Les questions que pose le projet actuel de reconstruction

1. La rue des Prés Montagne de Crèvecœur au cœur du site protégé

Le périmètre du site classé parmi les sites pittoresques du département est constitué par 2 grandes propriétés "Sainte-Thérèse" et « Le Carmel», d'une petite parcelle privée qui appartenait à l'origine à ces fonds, et d'une ruelle (la rue des Prés Montagne de Crèvecœur) qui serpente entre ces propriétés.

Le bâtiment concerné est situé sur la partie visible par le public de ce site classé : la rue des Prés Montagne de Crèvecœur.

L'ensemble du site classé est constitué par des propriétés privées, cette ruelle est le seul cheminement au cœur du site classé qui permet au public de jouir du site, qu'elle traverse nord/ sud

Reliant le centre-ville à la vallée de l'Yerres, la rue des Prés Montagne de Crèvecœur est une rue villageoise étroite sur quelques dizaines de mètres en sa partie haute, devenant ensuite une ruelle piétonne dans sa partie classée, elle descend en lacets sous le couvert des grands arbres des deux grands domaines.



La rue des Prés Montagne de Crèvecœur à la hauteur du bâtiment 1930

Elle est un lieu de promenade apprécié des montgeronnais pour rejoindre les bords de l'Yerres et la plaine classée de Chalandray.

Elle permet aux résidents, ainsi qu'aux élèves et personnels des établissements scolaires publics et privés (2 maternelles, 2 écoles primaires, 2 collèges, un lycée) de rejoindre la gare à pied.

Elle doit son caractère romantique aux constructions anciennes, vieux murs et arbres de haute futaie qui la borde.

Le bâtiment de 1960, érigé avant le classement du site, ne présente pas d'intérêt architectural particulier vu de la ruelle ou de l'intérieur du parc. Il n'aurait probablement pas été construit sous cette forme si le site avait été classé lors de sa construction.

Il fait face de l'autre côté de la ruelle à des petites parcelles privées occupées par des maisons très anciennes qui font également partie du périmètre classé pour certaines, et dont les habitants (tout comme les usagers de la venelle) peuvent légitimement attendre qu'un nouveau projet vise à restaurer le site dans l'esprit pour lequel il a été classé.



Vue de la rue du bâtiment qui sera détruit



Vue de la parcelle classée au numéro 16 de la rue

2. Le projet de reconstruction contesté

Répondant à l'inquiétude légitime des habitants du secteur la mairie a demandé à l'Institution de présenter son projet en réunion publique le 12 mai 2015.

Ce projet de bâtiment prolonge un bâtiment de 32,60 m, première extension du château du XVIIIème siècle réalisée dans les années 30.

D'après les plans qui ont été présentés aux riverains, le bâtiment en projet serait plus haut et plus long : 10, 70m au faitage alors qu'il est environ de 6,50m actuellement ; plus long, car il fera 32m avec une extension de 6m ? 3m ?

Vu de la ruelle, le nouveau bâtiment offre une façade très haute, sans toiture visible et non harmonisée avec celle du bâtiment qu'il prolongera.

Cela aura comme conséquence de surplomber, d'écraser visuellement les maisons de type villageois qui lui font face, alors qu'elles font elle-même partie d'un secteur protégé.

Cette implantation convient-elle à une rue de type villageois ? Est-il pertinent d'implanter une barre de ce type qui participerait à l'altération du caractère villageois de ce quartier préservé jusqu'à présent et qui est unique à Montgeron ?

Pour rappel, le château d'origine présentait une organisation en U, évitant ainsi la frontalité sur la rue.

Pourquoi ériger un bâtiment qui respecterait l'emprise au sol d'un bâtiment qui n'a rien d'historique, et pour lequel à l'époque, aucune précaution n'avait été prise pour préserver le caractère du quartier ?

Il convient de concevoir une architecture qui soit à la fois fonctionnelle pour l'école et qui respecte également les volumes des rues avoisinantes.

De nombreux bâtiments du quartier ne sont pas à l'alignement, même si les murs de clôture peuvent donner cette impression. Ce n'est pas une caractéristique de ce centre ancien et ce n'est donc ni l'unique ni la meilleure manière d'agir avec cet environnement.

On peut imaginer le long de la rue des Prés, un nouveau bâtiment en recul d'environ 6m de l'alignement (le PLU exige une implantation soit à l'alignement soit en recul minimum de 3m) et occuper l'espace dégagé par un jardin qui peut s'ouvrir largement sur la rue des Prés. On peut jouer sur un principe de cours / jardin en creux, ouvert sur l'axe central ou sur la rue des Prés et ainsi fragmenter le linéaire d'un bâtiment toutefois fonctionnellement continu. Ce principe permet également de créer des césures entre des bâtiments d'époques et d'architectures différentes.

Depuis l'entrée du domaine Sainte Thérèse un axe converge vers la chapelle. L'implantation des bâtiments de part et d'autre de cet axe vient progressivement se resserrer au droit de la chapelle, créant ainsi un effet de perspective. Ce principe "classique" permet de dégager depuis l'entrée, la visibilité sur l'ensemble des bâtiments du site (dont l'ancien château), et met en valeur la perspective sur la chapelle. Autour de cet

axe et le long des bâtiments prennent place des espaces paysagers et structurés, de profondeurs différentes et de qualité qui peuvent alors intégrer du stationnement, une cour d'école, etc.



Vues du bâtiment à l'intérieur du domaine sainte Thérèse

Cet axe est aujourd'hui bordé d'espaces petit à petit grignotés par la juxtaposition de bâtiments d'architectures et de qualités très différentes, qui au lieu de se structurer dans une composition d'ensemble, n'y a apporté qu'un chaos d'espaces résiduels et peu qualitatifs, les bâtiments anciens devenant invisibles au profit des parkings d'une cour d'école asphaltée entourée d'une vulgaire grille.

Comment ce projet s'insère et met en valeur ce site exceptionnel déjà largement dénaturé ? Quelles qualités et plus-values il y apporte pour qu'il ne soit pas simplement une énième extension mais qu'il fasse de ce lieu un établissement d'enseignement moderne, confortable et accueillant pleinement intégré à son site classé et respectueux de son environnement « villageois » ?

Suite à la réunion publique des lettres ont été adressées au Maire de Montgeron pour demander la modification du projet :

- Lettre association Montgeron Environnement 29 mai 2015
- Pétition des riverains 1^{er} juin 2015
- Lettre des riverains 2 juillet 2015

3. **Mesures de préservation des bâtiments riverains anciens pendant le chantier**

Le site est dans une zone d'aléas argileux, les rues comme les maisons sont anciennes et fragiles.

L'inquiétude est grande sur l'impact du passage répété des lourds engins de chantier sur les habitations riveraines notamment sur le Moustier (ISMNH) dont la partie qui donne sur la rue de l'ancienne église est en contrebas de 1,50m à 2m du niveau de la rue .

Il est important que la commission se penche également sur la protection du site pendant les travaux.