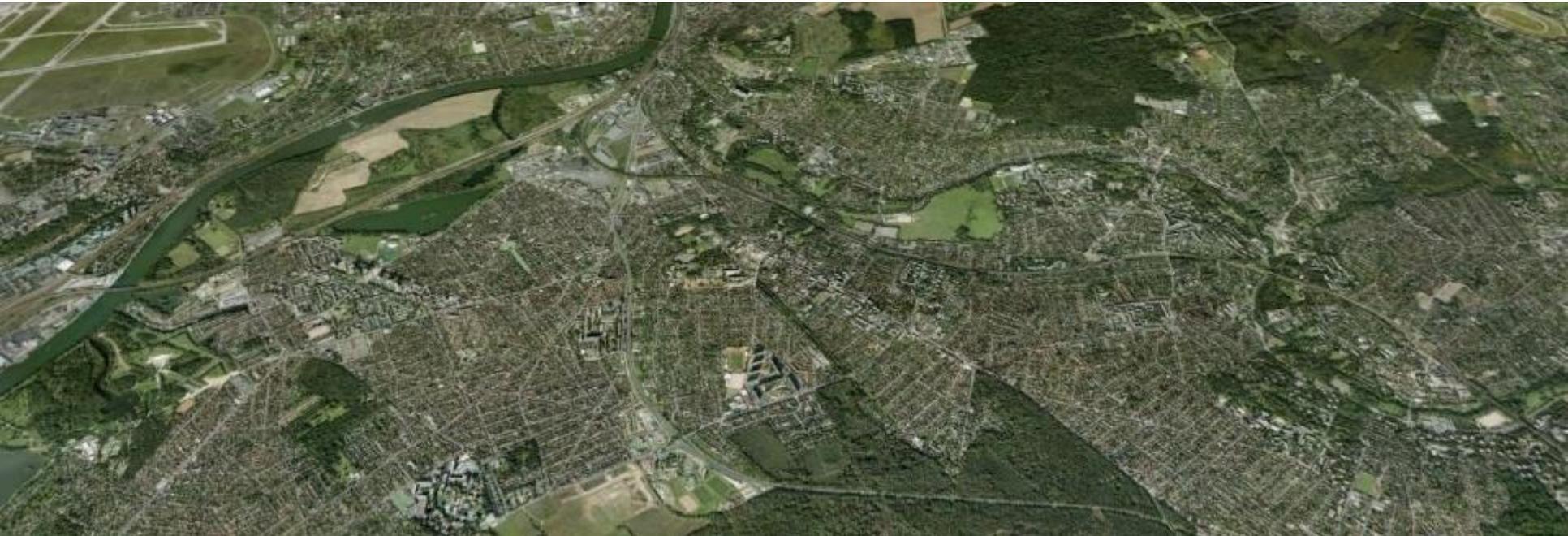


RUE DE CONCY – RUE DU GENERAL LECLERC



Présentation du nouveau projet revu

Réunion publique | mardi 17 mai 2016



MONTGERON

2011 : signature de la convention d'intervention entre la ville et l'EPFIF. Cet organisme a pour mission d'acheter des terrains pour le compte des villes puis de les revendre afin de réaliser des projets immobiliers. ***En cas d'abandon des projets, la ville doit racheter tous les terrains à l'issue de la convention.***

2012- 2013 : acquisition par l'EPFIF de terrains et désignation du promoteur Eiffage.

Février 2014 : dépôt d'un permis de construire

Mars 2014 : élections municipales

Mai 2014 : le permis de construire est refusé par la ville

Surface du terrain	1865 m ²
Surface de plancher	3655 m ² dont 260 m ² de commerces
Hauteur	12 m à l'égout du toit, 16 m au faîtage soit R+3+C
Nombre de logements	57 (dont 17 sociaux)
Stationnement	35 places, soit 0,61 par logement



- Mai 2014 : refus du permis de construire déposé avant les élections municipales
- Demande au promoteur de baisser d'un étage la hauteur de son bâtiment et de revoir l'écriture architecturale.
- Demande à l'EPFIF d'acquérir le terrain du 46 avenue du Général Leclerc afin d'éviter la création d'une dent creuse.
- Réduction des droits à construire avec la révision du PLU (diminution de la hauteur maximale autorisée)



Surface du terrain	2282 m ²
Surface de plancher	3773 m ² dont 290 m ² de commerces
Hauteur	9 m à l'égout du toit soit R+2+C
Nombre de logements	57 (dont 21 sociaux)
Stationnement	44 places soit 0,77 par logement

Pas d'impact financier pour la ville



20 mai 2015 : présentation du projet revu en réunion publique. Lors de cette présentation les habitants abordent notamment les points suivants :

- volumétrie trop uniforme et demande que les bâtiments soient davantage en retrait de la rue pour tenir compte du quartier et demande de ne pas compromettre les aménagements futurs du secteur.

- proximité des maisons de ville en cœur d'îlot avec les habitations existantes.

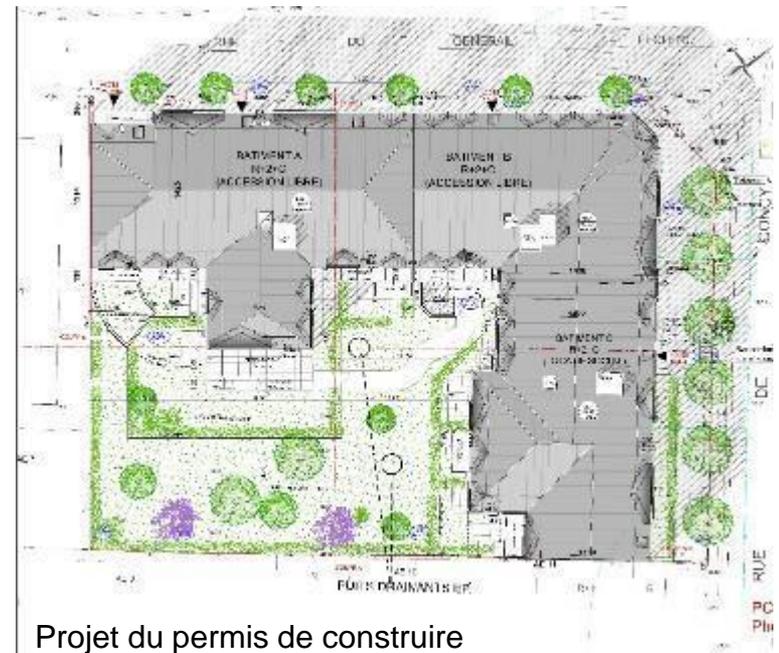
- Interrogations sur la nature des commerces en rez-de-chaussée.



- Septembre 2015 : dépôt d'un second permis de construire. Malgré certaines avancées (suppression des maisons de ville), les efforts d'Eiffage sont jugés insuffisants et le permis de construire est refusé par la ville (décembre 2015).



Projet présenté en réunion publique



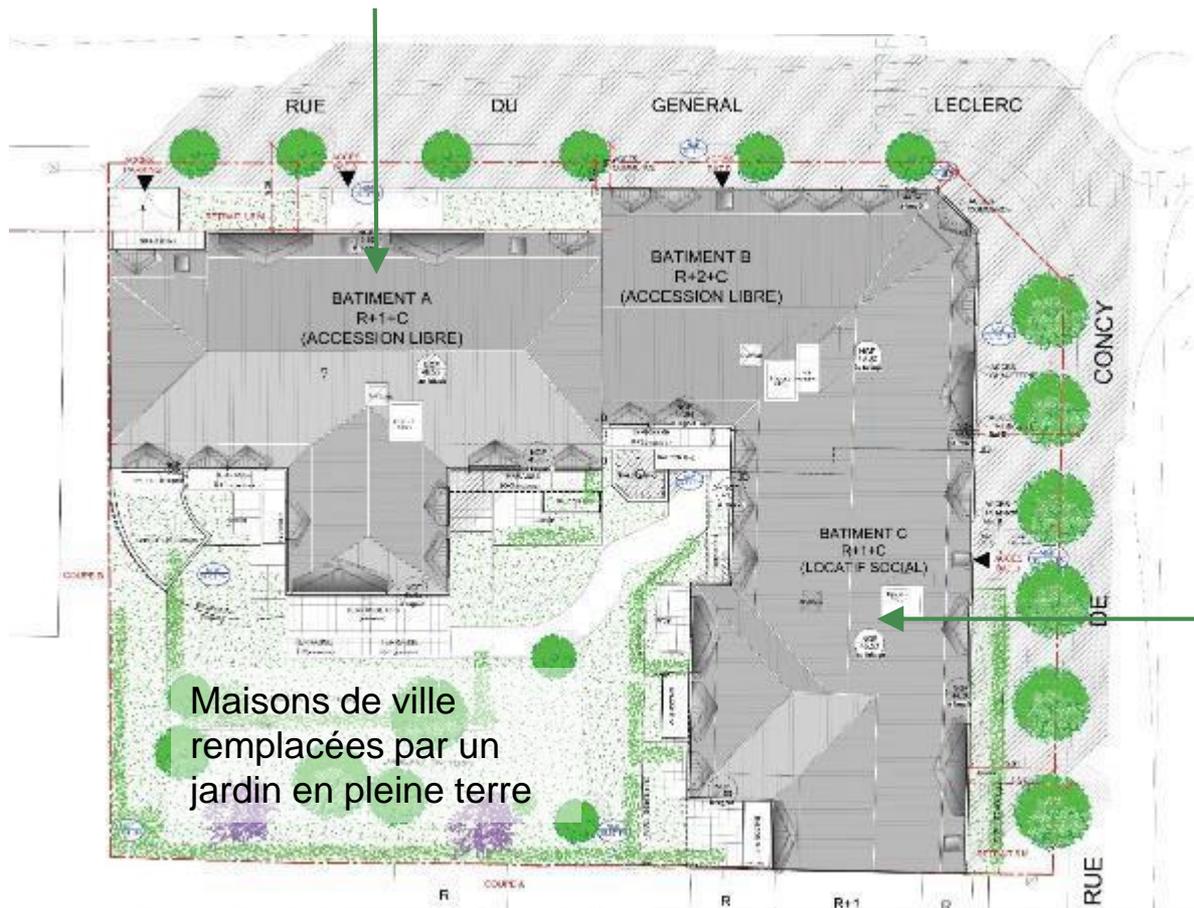
Projet du permis de construire

- Etude des possibilités de réaménagement du carrefour par les services du département, afin de revérifier l'implantation du bâtiment.
- Réunions avec Montgeron Environnement pour définir les bases d'un projet acceptable par tous en travaillant sur la volumétrie du projet, son implantation, le nombre de commerces.
- Décision de la ville de consentir à un effort financier mesuré pour permettre une réduction plus importante de la volumétrie du projet.
- Définition d'un nouveau projet par Eiffage et son maître d'œuvre.

Surface du terrain	2282 m ²
Surface de plancher	environ 2900 m ² dont 160 m ² de commerces
Hauteur	R+2+C uniquement sur le bâtiment B Bâtiments A et C abaissés à R+1+C
Nombre de logements	46 (14 sociaux)
Stationnement	40 places soit 0,86 place par logement.

Compte tenu de la baisse des droits à construire, Eiffage est en mesure d'acquérir pour un montant d'environ 1 200 000 €, soit 400 000 € de moins que le montant de la promesse de vente avec l'EPFIF.

- Diminution d'un étage
- Bâtiment en retrait de la rue



Maisons de ville
remplacées par un
jardin en pleine terre

- Diminution d'un étage
- Réduction du nombre de logements sociaux à 14 au lieu de 21.

Le projet de 2016

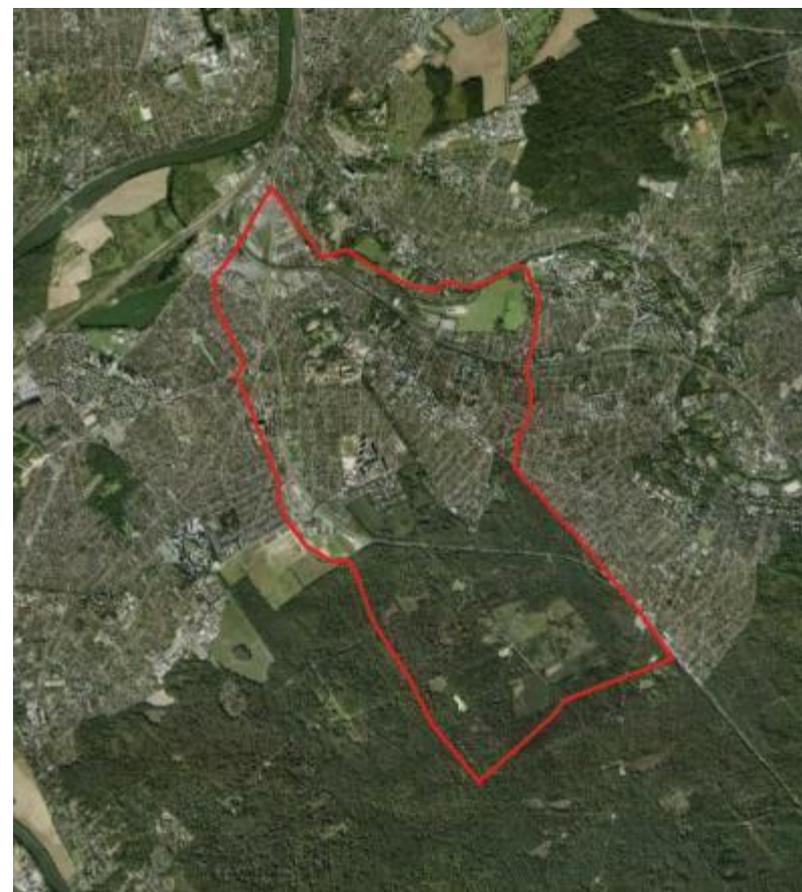


Comparaison de la volumétrie du projet (détails architecturaux à préciser au stade du permis de construire).

Comparaison projet initial / projet revu

Projet	logements	terrain	hauteur	surface	densité	stationnement
2014	57 dont 17 sociaux	1865 m ²	12m / 16m	3655 m ²	1,96	35 places 0,61 / logt
2015	57 dont 21 sociaux	2282 m ²	9m / 14m	3773 m ²	1,65	44 places 0,77 / logt
2016	46 dont 14 sociaux	2282 m ²	6m / 9m (un étage supplémentaire au bâtiment B)	2900 m ²	1,27	40 places 0,86 / logt

VUE AÉRIENNE DE MONTGERON



Merci de votre attention

