

Codevi Infos

Entre les rues Jean Jaurès et Dr Calmette La zone pavillonnaire est en danger



Editorial

Par Claude Lobry
Président du
Codevi

Toutes les zones pavillonnaires de Villiers sont menacées...

Les riverains de la zone pavillonnaire située entre les rues Jean Jaurès et Dr Calmette n'en reviennent toujours pas : le maire de Villiers a délivré un permis de construire un immeuble de 10 logements locatifs et 18 places de stationnement, au 76 rue Jean Jaurès !

Le Codevi, alerté par ses adhérents résidant à proximité du futur chantier, s'est immédiatement mis au travail pour sensibiliser les riverains, organiser des réunions contre ce projet scélérat afin de réfléchir sur les moyens de s'y opposer.

Le PLU favorise le grignotage et le bétonnage des zones pavillonnaires

Plusieurs recours gracieux en annulation du permis de construire ont ainsi été envoyés au Maire en juillet 2014. Tous furent refusés : les services techniques de la mairie jugeant le permis parfaitement conforme au PLU (plan local d'urbanisme en vigueur). récemment adopté.

C'est ainsi que nous avons appris qu'aucune zone pavillonnaire de Villiers, à l'exception de celle du Bois de Gaumont, n'était à l'abri de la construction d'immeubles de logements collectifs !

Un mensonge de plus...

Pourtant, lors des réunions de « concertation » relatives au projet de PLU, puis pendant toute la campagne électorale des municipales, **JA Bénisti n'a eu de cesse de répéter « qu'il continuerait à protéger les quartiers pavillonnaires contre toutes constructions d'immeuble collectifs »**

La mobilisation des riverains ne cesse depuis juillet de se renforcer :
- près d'une centaine d'entre-eux a signé une pétition réaffirmant leur opposition totale à ce projet d'immeuble de logements collectifs au cœur de la zone pavillonnaire ;
- deux recours judiciaires devant le Tribunal administratif de Melun ont été déposés fin octobre, dont l'un par le Codevi.

Et ce n'est peut-être pas fini...

Nous devons rester mobilisés car un autre coup tordu est possible au 74 rue Jean Jaurès (1) où un permis de surélévation et d'extension vient également d'être accordé pour transformer un pavillon en immeuble de logements locatifs de 4 appartements.

(1) voir parcelle n° 46 sur plan cadastral page suivante

Plus grave encore, une division parcellaire du terrain a été accordée par la mairie : un terrain de 419 m² au fond de la parcelle du 74 rue Jean Jaurès a ainsi été détaché du terrain accueillant le pavillon existant.

Le maire va-t-il de nouveau accorder un permis de construire un immeuble de 210 m² au sol et 10 mètres de hauteur sur cette parcelle nouvellement créée comme semble l'autoriser son PLU ?

Venez nous rejoindre, venez nous aider, nous avons besoin de toutes les bonnes volontés.

Signez et faites signer la nouvelle pétition pour demander au maire la modification du PLU afin d'empêcher le mitage de nos zones pavillonnaires

Pour l'équipe du Codevi
Claude Lobry



Sans même attendre la décision des juges du TA de Melun, le magnifique cèdre bleu de 20 mètres de hauteur du 76 rue Jean Jaurès a été abattu sans vergogne... (voir aussi page 3)

Un projet scandaleux au cœur des jardins



Le projet autorisé par le Maire de Villiers porte sur la réalisation au 76 rue Jean Jaurès d'un bâtiment de 10 logements locatifs (8 deux pièces, 1 studio et 1 trois pièces) de 474 m² de surface hors d'œuvre nette sur un terrain de 1 174 m² de superficie comprenant déjà un pavillon de 165 m² de SHON ;

Le projet porte sur la parcelle cadastrée n° 47 située au cœur d'une zone pavillonnaire ne comprenant que des pavillons. Cette zone pavillonnaire est bordée principalement par 3 rues :

- la rue Jean Jaurès : c'est par cette rue que se fait aujourd'hui l'entrée du pavillon et se fera demain l'accès à l'immeuble projeté ;
- la rue du Dr Calmette : elle est parallèle à la rue Jean Jaurès et située en contrebas. Il y a une forte déclivité du terrain entre ces deux rues (de l'ordre de 6%) ;
- la rue des Rameaux : elle joint les rues Jean Jaurès et Dr Calmette

Cette zone pavillonnaire comprend de nombreux petits jardins visibles sur la photo aérienne ci-dessus.



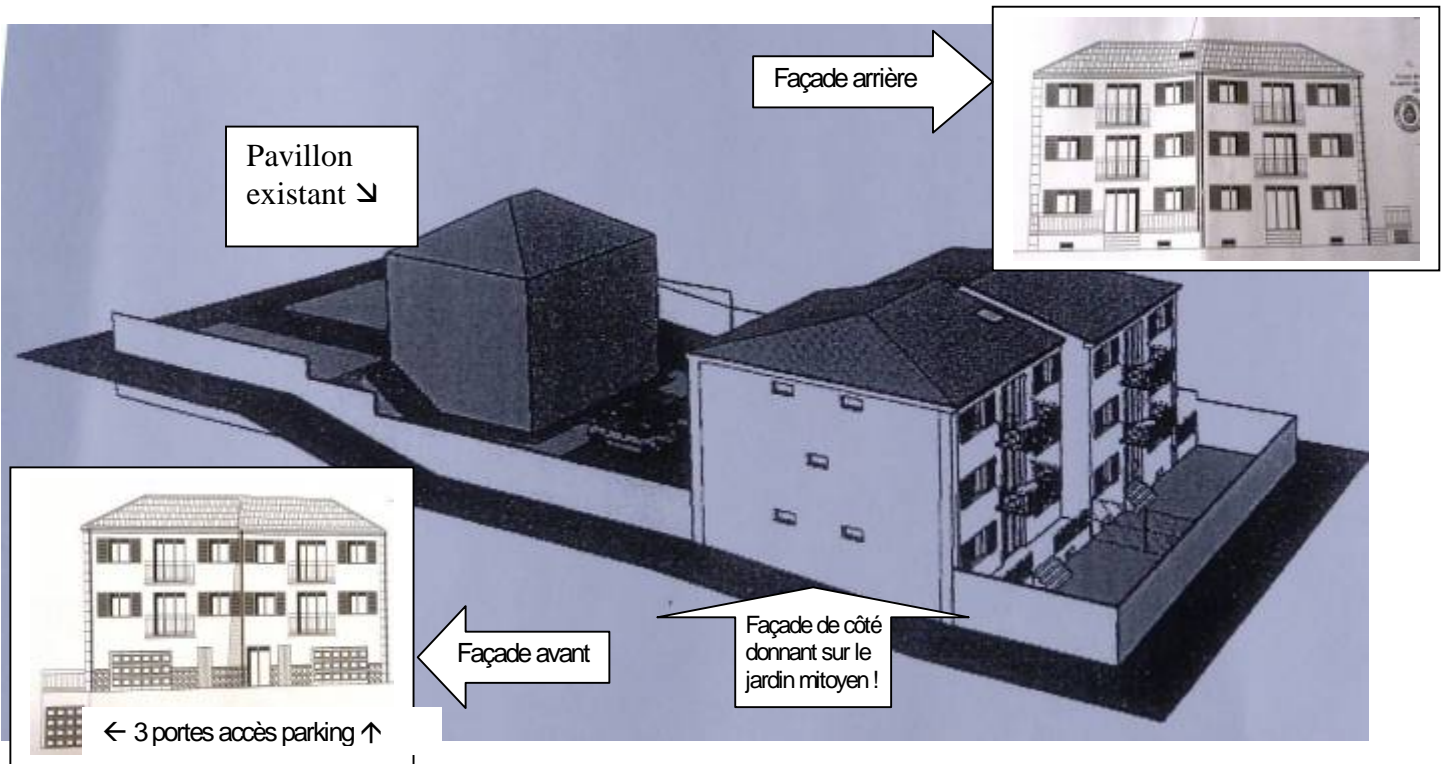
La parcelle 47 est mitoyenne avec de nombreuses parcelles situées rue du Dr Calmette et rue Jean Jaurès (cadastrées N° 46, 48, 95, 94, 93, 89) . Le projet va impacter d'autres parcelles proches (cadastrées n° 45, 97, 87, 91, 49, 51). L'immeuble aura un impact fort sur l'environnement :

- du fait de la forte déclivité du terrain, la construction projetée sera visible, non seulement depuis la rue Jean Jaurès, mais plus fortement encore, depuis la rue du Dr Calmette. La façade arrière de l'immeuble située au fond de la parcelle 47 se trouve presque à équidistance entre les rues Jean Jaurès et Dr Calmette.

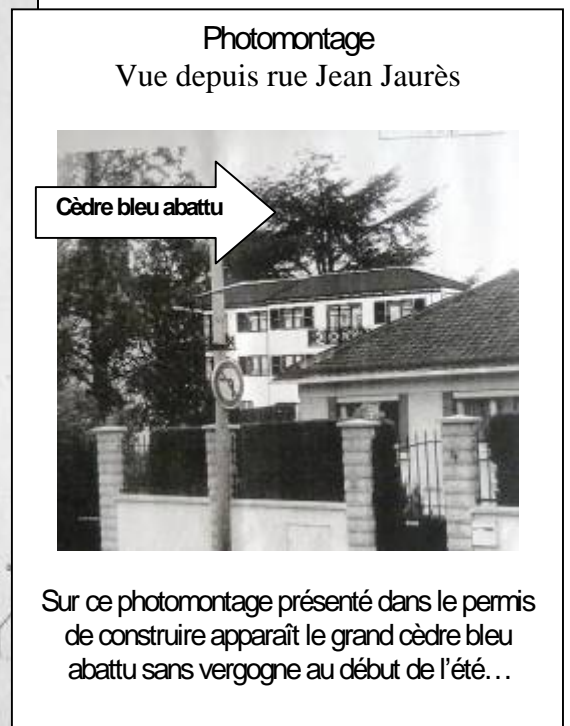
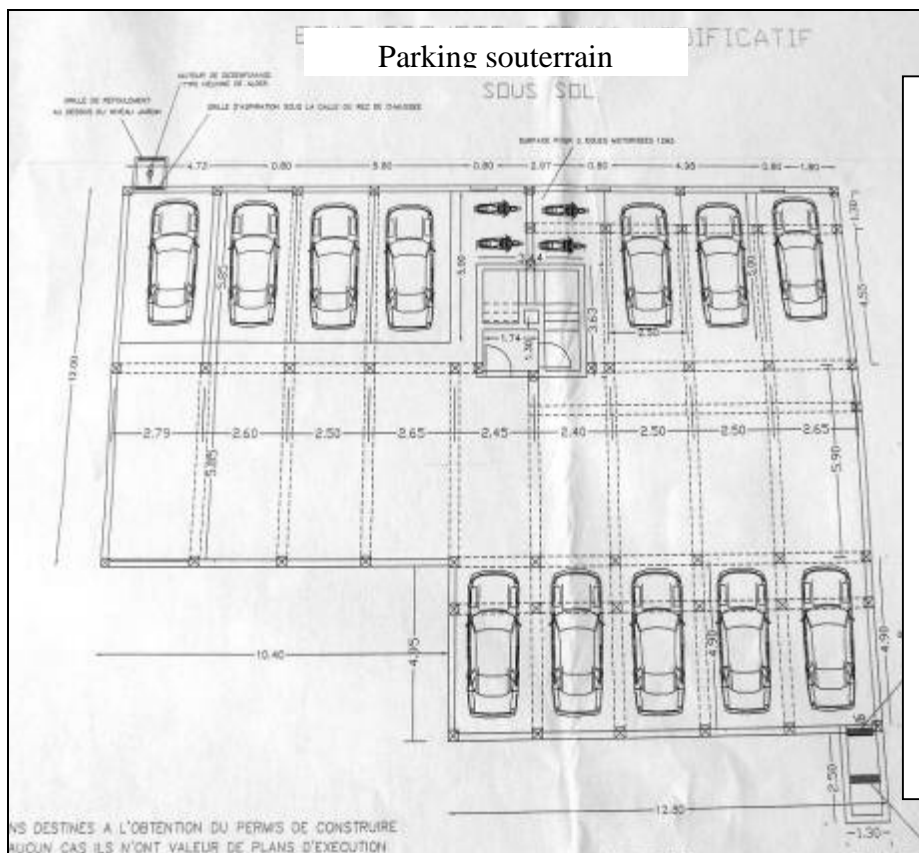
La parcelle n° 46 au 74 rue J. Jaurès pourrait également être l'objet d'un permis de construire dans les prochaines semaines...

- **la construction de 18 places de stationnement** générera des troubles du voisinage importants pour les constructions proches : nuisances sonores dues au passage des véhicules occupant les 18 places de stationnement par exemple ou nuisances des phares de ces véhicules la nuit ;
- **La présence de nombreux balcons avec vue plongeante** sur les propriétés avoisinantes engendrera une importante perte d'intimité pour tous les riverains, perte d'ensoleillement pour les propriétés mitoyennes...
- **L'espace vert existant sera réduit de près de 50%** et la quasi totalité des arbres de haute tige présents sur le site abattus ;
- **Les pavillons construits sur les parcelles voisines de la parcelle 47 vont subir une baisse importante de leur valeur marchande.** On passe d'un paysage de campagne à un environnement urbain.

L'architecture du bâtiment est particulièrement grossière et n'est pas dans le style du bâti existant dans le quartier.



Les balcons de la face arrière de l'immeuble offrent une vue plongeante sur l'ensemble des terrains voisins... Les façades de côté bornent les jardins des pavillons mitoyens. La façade avant comprend 3 portes d'accès aux parkings



Les véhicules empruntant le parking souterrain prévu pour 12 véhicules et 4 motos et le parking du RDC prévu pour 4 véhicules généreront de nombreuses nuisances de jour comme de nuit pour les habitants de ce paisible quartier pavillonnaire (bruits des portes de parking, phares des véhicules la nuit, girophares des 3 portes d'accès aux parkings etc.).

Le PLU favorise la disparition des zones pavillonnaires.

Les habitants des quartiers pavillonnaires du Château, des Luats, des Boutareines, des Perroquets et une partie des Ponceaux sont également menacés par ce type de projet de construction d'immeubles de logements collectifs. Les dispositions restrictives du PLU sont en effet très limitées.

C'est ainsi qu'il est possible de construire dans tous les quartiers pavillonnaires (à l'exception du Bois de Gaumont qui bénéficie d'une protection particulière) à condition :

- que l'emprise au sol des constructions nouvelles n'excède pas 50% du terrain d'assiette;
- que leur hauteur n'excède pas 10 mètres au faitage de la construction ;
- que la toiture présente une pente d'au moins 15%
- que la parcelle comporte au moins 30% d'espaces verts dont la moitié seulement en pleine terre !
- et de respecter quelques règles autres obligations évidentes (nombre de places de stationnement, respect de certaines distances de retrait par rapport aux fonds voisins, plantation d'arbres etc.)

Ensemble, refusons ce projet scandaleux et exigeons la modification du PLU

**Signez la pétition afin d'obtenir la modification dans les meilleurs délais du PLU
afin que la protection des zones pavillonnaires villiérales soit rétablie.**



PETITION A REMETTRE AU DELEGUE DU CODEVI

M. Henri CUSQUEL, 82 RUE JEAN JAURES 94350 VILLIERS

Je soussigné...

Nom _____ Prénom _____

Demeurant : _____

Adresse Email (facultative) : _____ @ _____

... demande à Monsieur le Maire de Villiers

1/ - de modifier le PLU afin que les zones pavillonnaires existantes soient protégées contre la construction d'immeubles collectifs ;

2/ - de revenir sur l'autorisation de construire un immeuble de logements collectifs au 76 de la rue Jean Jaurès.

Date _____ Signature



Bulletin d'adhésion et/ou de simple soutien à l'action engagée pour la sauvegarde des zones pavillonnaires

à retourner à **CODEVI - 29 rue Louis Lenoir 94350 Villiers-sur Marne**

Ou à remettre à Monsieur Cusquel 82 rue Jean Jaurès 94350 Villiers-sur-Marne

Joindre un chèque à l'ordre de CODEVI : **adhésion simple (15 €) - couple (20€)**

Je désire adhérer au Codevi

Je soutiens financièrement l'action du Codevi pour la préservation des zones pavillonnaires en versant

5 euros 10 euros 15 euros 20 euros 50 euros autre __ euros

Chèque à l'ordre de **CODEVI**

Nom et Prénom

adresse

Email :

@

Tél :

Date et signature

Le Comité de défense de Villiers et de ses habitants est une association de défense de l'environnement (Loi 1901)

Site Internet ; www.codevilliers.fr Email ; info@codevilliers.fr

Téléphone : 06 17 98 27 50 (laissez vos coordonnées et l'objet de votre appel)