

# Codevi Infos

## Nouvelles menaces sur les zones pavillonnaires Rue Léon Dauer, rue de l'Isle, rue Jean Jaurès, rue Thiers les permis de construire scandaleux s'accumulent



### Editorial

Par Claude  
Lobry  
Président du  
Codevi

Dans notre petit journal n° 8 de Novembre 2014 (1), nous alertions les habitants des quartiers du Château et des Boutareines sur la mise en danger de leur zone pavillonnaire par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Nous écrivions que les habitants des autres quartiers pavillonnaires (Stades, Luats, Perroquets etc.) étaient également menacés par la construction d'immeubles de logements collectifs : les dispositions restrictives du PLU sont en effet très limitées et favorisent le mitage des zones pavillonnaires...

De nouveaux permis de construire scandaleux confirment nos craintes :

### ☞ 35, rue Léon Dauer : un projet scandaleux, les riverains méprisés

Au cœur d'une zone pavillonnaire tranquille, à la place des serres municipales, le Maire de Villiers autorise la construction de trois immeubles de **145 logements sur 5 étages** ! Pourtant, lors d'une réunion organisée lors de la campagne électorale, le Maire de Villiers s'était engagé, devant de nombreux riverains « à préserver la zone pavillonnaire et à construire tout au plus 25 logements et pourquoi pas plusieurs villas de standing »

Une mobilisation exemplaire des riverains s'est organisée immédiatement

- réunion d'une trentaine d'entre eux en présence du Codevi le 9 janvier 2015 ;
- dépôt de deux recours gracieux en annulation ;
- distribution massive d'un dossier complet pour alerter la population avec pétition...
- engagement d'une vingtaine de riverains à soutenir financièrement les recours contentieux...

La détermination, l'organisation des habitants du quartier fera échouer, n'en doutons pas, ce projet stupide.

### ☞ 15, bis avenue de l'Isle et 22, rue du 11 Novembre, c'est l'environnement de la villa « la Boule d'Or » qui est menacé

Les habitants du quartier des Stades se croyaient à l'abri de la construction d'immeubles collectifs.

Comment auraient-ils pu imaginer que leur environnement, composé de parcs et jardins, allait subir une telle attaque.

A deux pas de la magnifique villa de la Boule d'Or, sans aucune concertation avec les habitants du quartier des Stades, le maire autorise la construction de 36 logements au cœur des jardins des riverains et 21 logements au 22, rue du 11 Novembre...

### ☞ 9, rue Thiers, dans une paisible rue du quartier du Château, les riverains voient s'édifier un immeuble de 10 mètres de hauteur coincé entre deux pavillons...

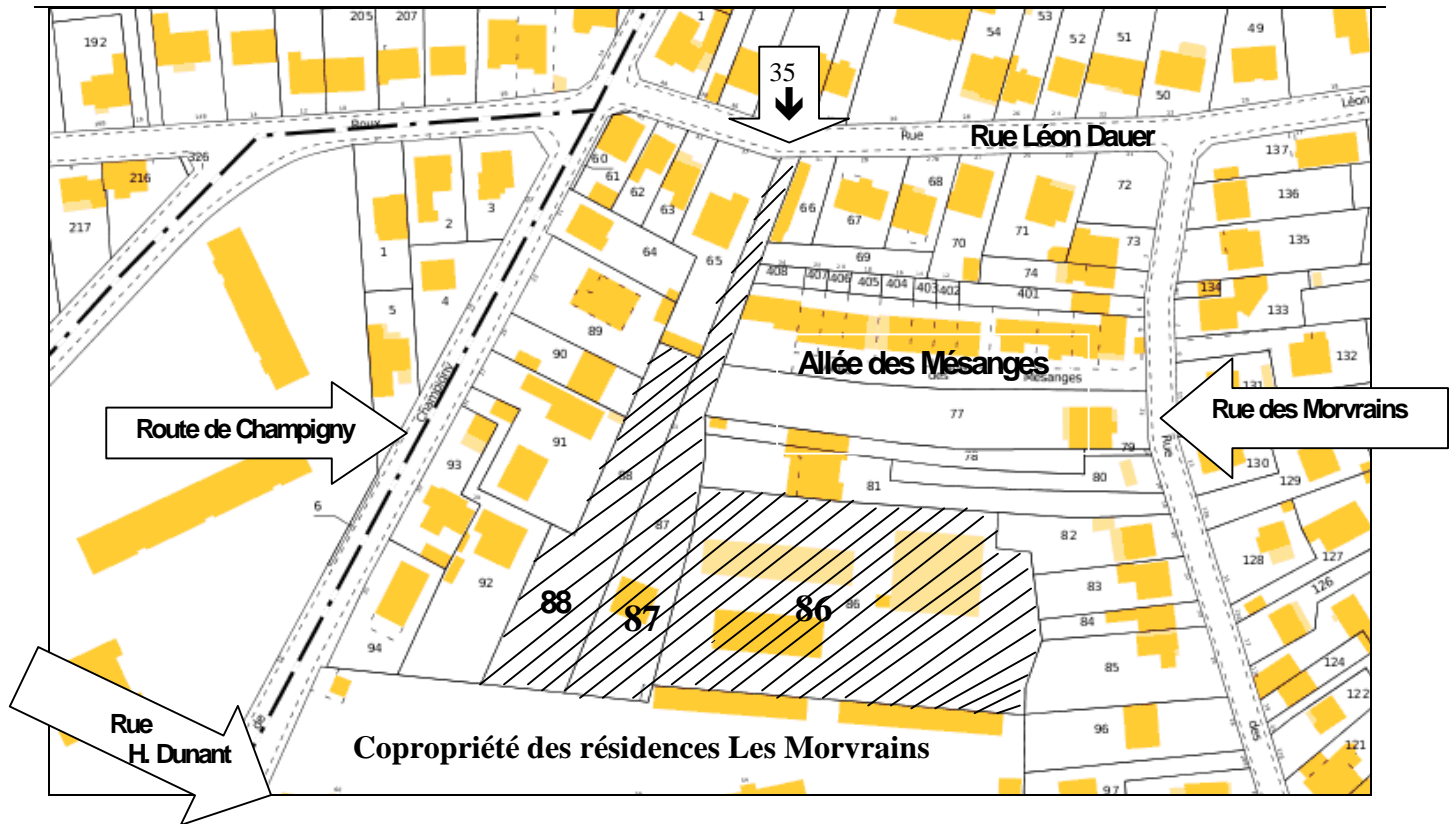
Comment expliquer une telle dérive ?

Les raisons sont multiples :

- le **PLU** voulu par JA Bénisti est particulièrement favorable au mitage des zones pavillonnaires. Il permet, dans tous nos quartiers, la construction d'immeubles de 10 mètres de hauteur occupant 50% de la surface des parcelles avec seulement 15% d'espaces verts en pleine terre...
  - les **impôts locaux** sont parmi les plus élevés de France (7 à 20000 euros par an d'impôts locaux (TH+TF) pour un pavillon de 200m<sup>2</sup> et plus avec un grand terrain est une fourchette hélas courante à Villiers). En cas de décès, le conjoint survivant ou les héritiers ne peuvent conserver le bien et sont obligés de le vendre. Les acheteurs particuliers sont dissuadés d'acheter par le montant des impôts : les **promoteurs spéculateurs se retrouvent alors en position de force** et achètent dans le but de construire un immeuble en lieu et place du pavillon ou de la villa existants.
  - l'**option suicidaire choisie par le Maire**, d'augmenter la population, coûte que coûte, pour tenter de sortir du marasme financier dans lequel il a plongé notre commune ne résoudra rien et va à l'encontre de ce que souhaitent les villiérais attachés à préserver le charme de leurs quartiers. La situation financière catastrophique dans laquelle se trouve Villiers conduit JA Bénisti à vendre « les bijoux de famille » comme le terrain des serres municipales pour se donner un peu d'air
  - une **classe politique locale en dessous de tout** : le projet de construire 145 logements rue Léon Dauer a été voté par 33 conseillers municipaux sur 35 dont un maire adjoint et un membre du PS domiciliés à proximité du futur chantier ! (2 conseillers sur 35 ont voté contre)
- Le Codevi appelle les villiérais à s'opposer à ces projets scandaleux.
- Les riverains de la rue Léon Dauer montrent le chemin à suivre.

(1) consultable sur [www.codevilliers.fr](http://www.codevilliers.fr)

# L'environnement, la santé et la sécurité des riverains menacés



Un accès ridiculement étroit

## Non, vous ne rêvez pas !

Le Maire de Villiers a autorisé la construction de 145 logements (dont 25 logements locatifs sociaux en provenance des Hauts de France) et 169 places de stationnement, au cœur d'une paisible zone pavillonnaire du quartier des Boutareines sur les parcelles cadastrées 86, 87 et 88 occupées depuis très longtemps par les serres municipales (Jardinerie).

Le projet prévoit la construction de 3 immeubles de 15 mètres de hauteur (4 étages).

Un accès unique se ferait au 35 rue Léon Dauer (↓) par une voie de 4,30 mètres de largeur ! C'est par cet unique passage que devront se croiser les 169 véhicules de ces 3 immeubles, l'ensemble des piétons, les motos, les poussettes, les fauteuils roulants, les camions de ramassage des ordures...

Cette voie étroite et longue devrait être utilisée, pendant toute la durée du chantier (2 ans !!!) par les camions du chantier de construction. Rien que pour le terrassement (le parking souterrain doit occuper la quasi-totalité des parcelles 86 et 87), on évalue à 1200 le nombre de camions de 15 tonnes qui devront emprunter la rue Léon Dauer pour retirer la terre. Auxquels il faudra ajouter les toupies de béton, les camions de matériaux, de déménagements et engins divers. Faut-il rappeler que deux voitures ne peuvent pas se croiser rue des Morvrains, que la rue Léon Dauer est interdite aux véhicules de plus de 3,5 tonnes et qu'un feu tricolore est présent en bas de la rue Léon Dauer à moins de 30 mètres du n° 35 de cette rue ?

## Aux difficultés d'accès, s'ajoutent de nombreux autres griefs soulevés par les riverains :

- **risques liés à l'assèchement de toute la zone** : l'humidité empêche la fissuration et la fracturation des sols et limite la dégradation des maisons de cette **zone classée humide** et reconnue plusieurs fois en catastrophe naturelle. En cas de gros orages, des inondations de caves, déjà fréquentes dans le quartier et des éboulements pourraient survenir brutalement ;
- **aggravation des difficultés de circulation** dans le quartier accompagnée d'une pollution sonore (klaxon des véhicules tentant de sortir par le 35 Léon Dauer et coincée par les véhicules attendant au feu tricolore),
- **aggravation de pollution de l'air due au gaz d'échappement** liés aux embouteillages au feu tricolore ;
- **cumul des nuisances avec les travaux du « Grand Paris »** : les difficultés de circulation et l'aggravation de la pollution s'ajouteraient aux flux futurs dus aux travaux du grand Paris et de ses constructions immobilières ;
- **augmentation des risques d'atteintes aux personnes et aux biens, baisse de la valeur des propriétés avoisinantes, disparition de la quiétude du quartier, augmentation des difficultés de stationnement, rupture de l'équilibre entre logements collectifs et résidentiels du quartier des Boutareines...**

# La mobilisation exemplaire des riverains du quartier

Un riverain proche du 35 rue Léon Dauvergne découvre, la veille de Noël, le panneau d'affichage du permis de construire. Immédiatement, il alerte quelques voisins. Il rédige un premier tract appelant à une **réunion de quartier le vendredi 9 janvier 2015**. Une trentaine d'habitants du quartier répond à l'appel pour décider des actions à mener. Au cours de cette réunion plusieurs questions furent posées :

## Comment s'opposer efficacement à ce projet ?

Plusieurs participants ont présenté les recours gracieux qu'ils ont envoyés au Maire de Villiers.

Ils rappellent les délais de recours et la procédure à suivre :

- recours gracieux devant le Maire : par LRAR dans les deux mois suivant l'affichage du permis de construire ;
- recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois suivant la réponse du maire

**Remarque** : un double de chacun de ces recours doit être envoyé simultanément et obligatoirement au promoteur. L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire mais est vivement conseillé car la procédure nécessite une connaissance de la jurisprudence.

## Pourquoi le Maire a-t-il menti aux riverains ?

Plusieurs documents ont été produits (1) lors de la réunion prouvant que le maire connaissait la réalité du projet de construire 150 logements lorsqu'il a promis aux riverains, en mars 2014, peu avant les élections municipales, que leur zone pavillonnaire serait préservée et qu'il y aurait tout au plus un petit immeuble de 25 logements et pourquoi pas des villas de standing.

De plus, le maire avait pris soin de faire inscrire en 2013, les parcelles 86, 87 et 88, non pas en zone pavillonnaire UP, mais en zone UC du PLU correspondant aux ensembles d'habitat collectif comportant des hauteurs de bâtiments conséquentes

## Faut-il faire réaliser un constat d'huissier ?

Il n'est pas nécessaire de faire réaliser un constat d'huissier avant le début des travaux pour constater l'état de son habitation. Pour ce genre de gros chantiers, le promoteur a intérêt à faire réaliser un **référé prévention** sous le contrôle du TGI de Créteil qui nomme un expert chargé de faire un rapport détaillé sur chacune des habitations proche du chantier ;

## Une assurance Protection Juridique est-elle utile ?

Le Président du Codevi a conseillé aux participants de souscrire une assurance protection juridique avant le début des travaux. Au cours des travaux, ils peuvent subir des préjudices personnels divers (apparition de fissures, préjudice de perte d'intimité, d'ensoleillement etc.). Il faudra engager une procédure devant le tribunal de Grande Instance de Créteil avec assistance obligatoire d'un avocat. L'assurance protection juridique prendra alors à sa charge les frais de procédure : les frais d'avocat dans la limite d'un plafond et surtout les frais d'expertise judiciaire (Coût annuel de l'assurance : 70 euros environ).

**Remarque** : ceux ou celles qui auraient souscrit une assurance protection juridique avant l'affichage du permis de construire peuvent obtenir auprès de certaines compagnies, la prise en charge des frais de procédure relatifs au recours en annulation du permis de construire. (se renseigner rapidement auprès de son assureur)

(1) Une estimation de France Domaines datée du 10 février 2014, une lettre du promoteur (Nexity)...

## Dernière minute : forte affluence à une nouvelle réunion

### La mobilisation se renforce.

Samedi 17 janvier, pendant plus de 3 heures, une quarantaine de riverains se sont retrouvés Route de Champigny pour faire le point sur l'action engagée. Beaucoup de « nouvelles têtes » étaient présentes ce qui augure de l'amplification du mouvement.

### Les dernières nouvelles et décisions prises ;

- **une délégation des riverains a été reçue par le maire** de Villiers assisté de représentants des services techniques.

Il semble que la mairie soit à la recherche d'un autre accès, de préférence, route de Champigny, afin de pouvoir, par le même accès, brancher les eaux pluviales sur le collecteur communal.

- **6 recours gracieux ont d'ores et déjà été envoyés** au maire de Villiers et plusieurs autres sont en préparation ;

- **la pétition, présente chez plusieurs commerçants, et en cours de distribution a déjà réuni 150 signataires** à la date du 17 janvier.

- **la décision de créer un site Internet** a été prise, notamment pour recueillir les fonds nécessaires au financement des recours contentieux devant le tribunal administratif de Melun ;

- **un représentant du Conseil syndical de la résidence des Morvains** a confirmé l'hostilité des copropriétaires à toute cession de propriété ou de droit de passage au promoteur pour créer une voie d'accès que ce soit à partir de la route de Champigny ou de la rue Henri Dunant ;

- **certain intervenants ont souligné l'inadaptation de ce projet à la nature spécifique du sol** dans le quartier où la terre est instable et les inondations régulières. La construction d'un tel ensemble immobilier aggraverait les problèmes existants du fait de l'assèchement du sol du fait du bétonnage de la quasi-totalité du site : les constructions d'une grande partie du quartier pourraient être touchées dans leur structure (fissures, enfouissement dus à l'écroulement des sols...)

**Ce Petit Journal a été tiré à 3000 exemplaires pour un coût de l'ordre de 400 euros**

**Merci d'aider financièrement le CODEVI qui ne peut compter que sur le soutien des villiérais.**

**Voir page suivante bulletin d'adhésion ou de soutien sans adhésion.**

**Rejoignez-nous sur le site de notre association**

**[www.codevilliers.fr](http://www.codevilliers.fr)**



# D'autres réalisations et projets scandaleux sont en cours. Parmi ceux-ci...

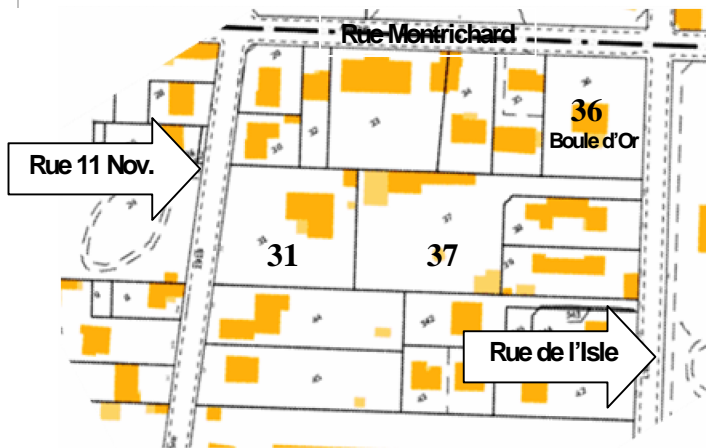


## Quartier des STADES

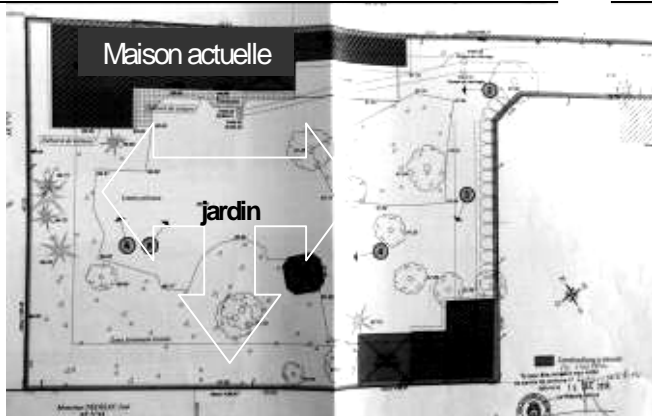
**Villa de la Boule d'Or**  
15 bis rue de L'Isle  
N° 36 sur plan cadastral ci-dessous

Au cœur du quartier des Stades, à deux pas de la superbe villa de la Boule d'Or, 2 parcelles de verdure (cadastrées N° 31 et 37) abritant actuellement deux petites maisons et leurs grands arbres seront rasés et leurs jardins remplacés par 2 immeubles :

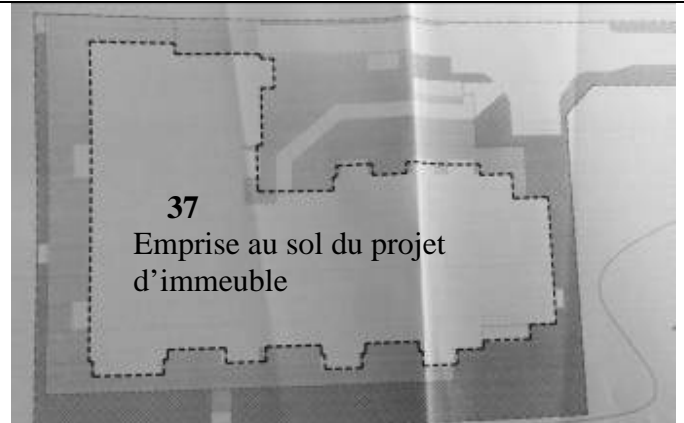
- sur la parcelle 37 : construction d'un immeuble de 36 logements et 58 places de stationnement et destruction d'une petite maison et sa gloriette des années 1930 (photos)
- sur la parcelle 31 : au 22, rue du Onze novembre, même type de scénario : on détruit une petite maison et son grand jardin pour les remplacer par un immeuble de (21 logements et un petit jardin.)



➤ sur la parcelle 37, se trouve aujourd'hui encore, une maison des années 30, un grand jardin une jolie gloriette...



➤ la parcelle 37 aujourd'hui avec son grand jardin



➤ la parcelle 37, demain avec son grand immeuble

Une réduction comparable des espaces verts est constatée pour l'autre permis de construire rue du 11 nov.

## QUARTIER DU CHATEAU ↓



Ex. de ce que permet le PLU : rue Thiers, construction d'un immeuble entre 2 pavillons

### ✂ 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**

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 sans adhérer
- 10 euros       20 euros       50 euros       autre \_\_ euros

Chèque à l'ordre de CODEVI

Nom et Prénom

adresse

Email :

@

Date et signature