

Conseil municipal du 19/10/2017

Question orale :

Posée par Jean-Marc Defrémont pour le groupe Savigny Notre Ville

Permis de construire accordé pour un programme de 83 logements dans le quartier de la Montagne pavée.

La municipalité a accordé le 4 septembre 2017 un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 83 logements situé dans le quartier de la Montagne pavée. Le PLU adopté en 2016 a en effet abrogé le statut de ces anciens vergers qui bordent l'aqueduc de la Vanne à cet endroit, et qui jusqu'à lors étaient protégés contre la spéculation immobilière.

Ce programme suscite de nombreuses interrogations tant au regard de sa situation géographique que de sa destination et des modalités de sa réalisation.

Tout d'abord dans son emplacement. La zone des vergers de la Montagne pavée était une des dernières réserves foncières de la commune ayant échappé au bétonnage et à l'étalement urbain. Sa préservation aurait permis d'en faire un usage collectif à vocation sociale environnementale et éducative. Sa proximité avec l'axe vert que représente l'aqueduc de la Vanne rendait cet espace accessible à presque tous les quartiers de la ville. Pourquoi avoir laissé urbaniser ce dernier espace disponible alors que la densification urbaine peut s'opérer autrement, en réorganisant les secteurs déjà urbanisés ?

Le site projeté est actuellement desservi par un réseau d'écoulement des eaux usées faible, ancien, et qui a notamment été rompu en contrebas durant l'épisode pluvieux de juin 2016, en détruisant les cultures des jardins ouvriers qui bordent l'Orge. Quelle sera l'incidence de cette surcharge de 83 logements nouveaux, le réseau peut-il l'absorber sans être renforcé, et quel est l'impact budgétaire d'un éventuel renforcement ou d'une réfection de ce réseau ?

Pour ce qui est des eaux pluviales, le terrain étant en forte déclivité (plus de 5%) et soumis à un ravinement important, la construction prévue va retenir les eaux jusque-là absorbées directement dans le sol. La législation prévoyant un rejet en extérieur limité, quelles sont les dispositions prévues par le projet pour l'écoulement des eaux captées par les plus de 2000 mètres carrés de bâti de ce projet et sont-elles suffisantes pour absorber le volume d'eau d'une pluie d'orage décennal ?

Plus généralement les infrastructures publiques du secteur sont-elles prêts à absorber les besoins liés à cette nouvelle construction ?

S'agissant d'un projet de résidence avec services principalement destiné à des personnes âgées, et ce quartier étant dépourvu de tout commerce de proximité, d'équipements publics, comme de moyens de transports en commun, comment les nouveaux habitants vont-ils se déplacer au quotidien dans la ville et au-delà ?

Les déplacements dans ce quartier sont problématiques et ont entraîné notamment la mise en place d'une circulation à sens unique de la rue de la Montagne pavée et une circulation alternée pour le franchissement contraint de l'aqueduc de la Vanne au début par la rue des Belles Fontaines. Le point d'entrée des véhicules de cette nouvelle construction est situé précisément à cet endroit et va

mécaniquement impacter ce franchissement déjà difficile, fréquenté par de nombreux véhicules pour l'accès au quartier Paul Sumien. Quelles mesures ont été prévues par la Commune pour y pallier, quel est l'impact budgétaire de ces éventuelles mesures, et quel est l'impact éventuel pour les riverains de ce quartier ?

En l'absence de document d'analyse des besoins sociaux, que nous demandons depuis des années, il n'est pas possible de mesurer l'adéquation de ce projet aux besoins réels sur la commune. La répartition prévue, soit $\frac{1}{4}$ environ de logements sociaux locatifs et $\frac{3}{4}$ de logement pour personnes âgées avec service est surprenante, étant donnée la proximité d'une autre résidence pour personnes âgées à vocation voisine et qui 6 mois après sa mise en service est loin d'être utilisée en totalité. Etes-vous certain que la répartition adoptée est conforme aux besoins réels de la commune ?

Enfin se pose la question de la pérennité du projet. Lorsque nous avons posé la question du choix du bailleur social destiné à gérer le site, il nous a été répondu que le bailleur n'était pas encore identifié. Il est bien rare qu'un projet de cette ampleur se décide sans qu'un bailleur y soit préalablement associé ou même pressenti. C'est d'autant plus préoccupant que l'entité qui a déposé le projet est une société à responsabilité limitée au capital de 50 000 euros, dont les chiffres d'affaire bruts oscillent entre 426300 et 802 100 euros ces trois dernières années, avec une perte d'exploitation de 234500 euros en 2016. Compte tenu du volume budgétaire d'un tel projet, que l'on peut estimer au-dessus de 6 millions d'euros, vous êtes-vous assuré de la capacité de cette structure à réaliser un projet de cette ampleur, dont les impacts sont multiples à l'échelle de la commune comme on vient de le voir ?

Ces questions ne valent pas condamnation du projet en l'état. Le constat des besoins en logement à loyer modéré rend nécessaire la réalisation de programmes de densification urbaine aussi bien intégrés que possible et sans impact négatif sur la qualité de vie dans la commune. Mais les conditions particulières d'élaboration de ce programme en particulier, et le fait qu'il occupe une des dernières réserves foncières de la ville implique des réponses claires et approfondies à chacune de ces questions. Ces réponses ne sont pas dues à l'opposition municipale en tant que telle mais à l'ensemble des saviniens, sensibles au maintien de la qualité de vie au sein de leur commune.

Les élus du groupe Savigny notre ville,

Pierre Guyard, Eva Sas, Jean-Marc Defrémont, Lydia Bernet, Jacques Senicourt, Michèle Plottu