

Association Tam Tam Colonie
20 rue de la République
95 100 ARGENTEUIL

Monsieur Georges MOTHRON
Maire d'Argenteuil
Hôtel de ville
12 Boulevard Léon FEIX
95 100 ARGENTEUIL

Argenteuil, le 28 février 2015

LAR

Objet : Demande de recours gracieux
Construction / Urbanisme
Annulation d'un permis de démolir/construire

Copie LAR à la SCI Investir en Argenteuil II
Copie au(x) propriétaires
Copie Monsieur le sous-préfet

Projet immobilier du 5 r. des Bûchettes
P.C. N° 095 018 14 00 107
Demandé le 22 septembre 2014
Par : SCI Investir en Argenteuil II
Mr HOURI Elvis
5, Avenue du Petit Lac
95 210 SAINT GRATIEN
Affiché le 17 janvier 2015

Monsieur le Maire,

Monsieur Gilles Savry, maire-adjoint en charge de l'urbanisme, a accepté de manière tacite l'autorisation d'un permis de construire de deux immeubles prévoyant **21 logements en lieu et place d'une très belle maison de maître et de son terrain, situés au 5 rue des Bûchettes** à ARGENTEUIL, quartier de La Colonie.

Notre association, implantée au cœur du quartier de la Colonie, et solidaire du « Collectif des riverains d'Orgemont » (lui-même constitué de riverains directs de ce programme immobilier), vous demande par la présente de bien vouloir **annuler le permis de construire (et de démolir)** du 5 rue des Bûchettes, et ce, pour plusieurs raisons :

- **Première raison :**

La destruction de cette belle demeure centenaire, témoignage du passé d'Argenteuil et de la Colonie, est **fortement contestée par les habitants**. Le Collectif des riverains d'Orgemont vous fera parvenir prochainement le résultat de deux pétitions (papier ou internet) allant dans ce sens, signée par plus de 300 personnes, ainsi que des commentaires publiés il y a quelques semaines sur notre blog www.tamtamtamcolonie.com.

Cette maison est une **pièce maîtresse du patrimoine argenteuillais** et doit être impérativement préservée. Il en est de la responsabilité du Maire. Par ailleurs, avec ces constructions, le cadre de vie du quartier va continuer d'être enlaidi et densifié, ce que ne peuvent tolérer les habitants.

Nous vous savons, de par votre association *Eau et Lumière*, préoccupé par la préservation de ce patrimoine. Ce projet nous semble en contradiction avec votre association.

- **Deuxième raison :**

Le programme des deux petits collectifs (21 logements), qui a pour particularité **d'être situé en milieu d'îlot**, est entouré par une résidence déjà existante, et par une douzaine d'autres pavillons. **Son implantation créerait une gêne considérable pour l'ensemble des riverains.**

D'une hauteur d'environ 9 mètres, et implantés à proximité immédiate de leurs fenêtres (2m50 de leur terrasse pour ceux qui sont en rez-de-chaussée), les deux futurs immeubles vont tout d'abord **priver de lumière des familles** habitant dans l'immeuble du numéro 7 bis.

L'accord tacite de ce permis est d'autant plus contradictoire que, lors de votre précédente mandature et d'une demande de surélévation de seulement un mètre du toit du pavillon du 8 rue de la République (qui donne sur le 5 rue des Buchettes) le permis n'avait pas été autorisé par Monsieur Dulong sous prétexte de privation de lumière, dont on ne sait de qui puisque cette maison donne sur un jardin et non sur la maison de maître elle-même. Y aurait-il deux poids, deux mesures ?

Un vis-à-vis direct va également être créé sur l'intérieur ou l'extérieur de plusieurs autres maisons dont les propriétaires ne pouvaient imaginer qu'un jour, ce type de projet immobilier massif serait possible, étant historiquement en zone pavillonnaire d'une part, et se croyant protégés de tout bétonnage **en intérieur d'îlot** d'autre part. Sans compter qu'à l'achat de leur bien, l'existence de cette maison de maître en bout de terrain semblait être une garantie supplémentaire.

- **Troisième raison :**

Entre l'arrivée d'immeubles dans un îlot historiquement à dominante pavillonnaire, la création de vis-à-vis directs, le bruit supplémentaire ordinaire d'une surpopulation qui va nécessairement entraîner de nouvelles nuisances importantes, et la privation de lumière, **la valeur foncière des biens implantés autour de ces deux immeubles va diminuer et donc porter préjudice aux propriétaires.** Cela concerne particulièrement une dizaine de biens situés rue de la République ainsi qu'une série d'autres situés au 7 bis rue des Bûchettes.

- **Quatrième raison :**

Les programmes immobiliers sont déjà bien trop nombreux dans le quartier et asphyxient la Colonie.

Pour chaque nouveau foyer, il est nécessaire de prévoir des services publics et une à deux places de stationnement. Or, seul un parking souterrain de 24 places pour 21 logements (**donc seulement 3 places visiteurs**) est prévu dans le nouvel ensemble immobilier.

Le quartier de La Colonie est enclavé et difficilement praticable en voiture. Historiquement un ancien secteur maraîcher, ses rues et ses trottoirs sont mal adaptés à la surpopulation croissante, à la circulation (piétons, deux roues, voitures) et au stationnement des véhicules. Les craintes des habitants face à l'évolution du quartier sont donc fondées puisqu'ils vivent déjà ces désagréments au quotidien, alors que **ces troubles n'existaient pas il y a encore quelques années.**

C'est le bétonnage du quartier qui crée ces difficultés.

Si la mairie considère que ce quartier doit être planifié sur le plan urbanistique comme une zone de centre-ville, nous considérons que c'est une grave erreur. Nous n'avons en effet pas de grand parking privé ou public de stationnement dans le quartier, sur lequel nous rabattre.

Pour preuve, les récents immeubles Bowfonds Marignan (220 logements), situés à deux pas du 5 rue des Bûchettes, amènent déjà leur lot de visiteurs et de **problèmes de stationnement** dans la rue concernée et dans les rues adjacentes.

Bien que nous soyons prêts à l'accueillir, ce sera encore plus difficile dès la rentrée scolaire 2015, lorsque l'annexe du collège Sainte-Geneviève, située à 200 m à vol d'oiseau, sera finie d'être construite.

La rue des Bûchettes fait partie des **rues les plus étroites du quartier**, tout comme ses trottoirs, et les accès aux parkings des habitations sont difficiles, particulièrement à hauteur du 5 rue des Buchettes.

Les troubles de voisinage, d'accès et de déplacement seront inévitablement accrus avec le programme immobilier du 5 rue des Buchettes.

Et si le projet de future gare de tangentielle voyait le jour dans les prochaines années, la gare située à quelques minutes du 5 rue des Buchettes drainerait un flot de nouveaux automobilistes en recherche de stationnement, provoquant probablement une saturation accrue des rues toutes proches comme la rue des Buchettes et son prolongement avenue de Stalingrad.

Nous estimons qu'il est de la responsabilité des autorités locales d'anticiper ces difficultés et de préserver un équilibre acceptable.

- Cinquième raison

La densité de bétonnage prévue nous semble particulièrement élevée (800 m² sur un terrain de 1 286 m²).

Plus de 60 % d'espaces verts vont être remplacés par du béton, alors que la loi ALUR, si elle permet de construire sur de petites parcelles, conseille également de favoriser les espaces verts en faveur d'une perméabilité des sols pour une meilleure évacuation des eaux de pluie.

A noter que des soucis de saturation d'égouts existent déjà dans cette zone.

- Sixième raison

La réalisation des fondations des futures constructions, sur **un terrain connu pour être assez fragile**, risque de créer des mouvements de terrain avec son lot de conséquences chez les voisins situés de toutes parts du terrain.

- Septième raison

Plusieurs grands arbres vont être abattus (et la faune qu'elle abrite disparaîtra). **Or, les espaces verts sont bien utiles dans ce quartier, qui n'en possède aucun à part précisément les jardins des habitations.** Le terrain concerné étant situé non loin de l'autoroute A15 (quinze minutes à pied), et à 50 mètres de la route départementale D311, l'absorption par ses arbres et sa végétation du dioxyde de carbone produit par la circulation automobile comme d'autres polluants, permet localement de lutter contre la pollution et les changements climatiques, et pour ses habitants, de mieux respirer.

En conclusion, comprenez bien, Monsieur le Maire, que, non opposés par principe au changement, les habitants ont toutefois des raisons d'être inquiets et mécontents.

Il est en outre légitime qu'ils souhaitent préserver un minimum de cadre de vie **promis lors de vos campagnes contre « le bétonnage massif d'Argenteuil sans concertation avec les habitants »**.

Si le projet semble qualitatif, il n'a pas vocation à être implanté dans ce lieu.

Pour toutes ces raisons, nous espérons que votre souci de l'intérêt général de la commune et de ses habitants de la Colonie l'emportera sur l'intérêt particulier d'un promoteur, sachant que plusieurs acquéreurs potentiels « classiques » connus de l'un des membres du collectif des riverains d'Orgemont, auraient déjà été intéressés par cette maison ces dernières années. En témoigne l'un des commentaires de la pétition en ligne www.change.org, en la personne de S.G., impasse Marceau (nous avons par ailleurs recueilli son témoignage écrit).

Il serait dommage que la mairie ne tente pas de satisfaire le souhait de vendre du propriétaire (tout à fait légitime et que nous ne contestons nullement), en l'aidant rapidement à rechercher un ou plusieurs investisseurs désireux de rénover cette maison pour y créer soit des appartements privés, soit un service public dont manque grandement le quartier. A cet effet, ce ne sont pas les idées qui manquent et nous sommes à votre disposition pour vous les soumettre.

Concernant la rénovation, nous sommes conscients qu'il y a d'importants travaux de rénovation à réaliser, qui toutefois, pourraient être échelonnés.

Sachez également qu'une partie du terrain intéresserait à l'achat les propriétaires de la résidence du 7 bis.

Il est difficile de croire, étant donnés ses nombreux atouts (dont un prix de vente au m² très compétitif en région parisienne) que cette maison et son terrain ne puissent trouver d'autre preneur qu'un promoteur prêt à bétonner chaque m² possible.

Ce quartier reste une zone très recherchée pas uniquement pour sa localisation géographique mais également pour son cadre de vie. Il ressemble par certains aspects à la commune de Cormeilles en Parisis, qui elle, n'a pas été bétonnée en alentours de gare et qui pour cette raison notamment, reste attractive.

Espérant que vous marquerez par votre action future votre volonté de sauver le 5 rue des Buchettes, veuillez accepter, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations respectueuses.

Pour l'association Tam Tam Colonie
la Présidente