

Les défauts du permis de construire du 31 rue du Dr Fournier à Tours

Préliminaire.

Dans un article du 7 juillet 2017 de La Nouvelle République, la Mairie de Tours affirme qu'il n'y pas de défaut dans ce permis de construire, que le promoteur n'a pas présenté des cotes falsifiées et que les consignes anti-inondations ne dépendaient que du PPRI de 2001.

Le document qui suit explique précisément le contraire. Outre quelques compléments, il est extrait en grande partie du dossier de 29 pages "Fraude et danger" (aquavit37.fr/2013velpeau/ppri1.pdf) présenté par l'association AQUAVIT en novembre 2016, sur lequel la mairie n'a apporté qu'une seule réponse écrite le 14 mars, très partielle, confirmant que la cote de fond de jardin est à 46,60 m et donc admettant sans le dire expressément que la cote de 47,00 m est fictive.

De plus, en juin 2013, la Mairie avait oralement (ingénieur Lemaître) reconnu que les côtés Est et Ouest des maisons de ville étaient trop hauts et qu'il fallait un permis rectificatif pour respecter ce point de règlement du PLU.

Dire maintenant qu'il n'y a aucun défaut contredit donc ces deux précédentes positions. Cela contredit aussi le rapporteur public du Tribunal Administratif d'Orléans qui reconnaissait le non-respect de six articles du PLU de Tours : UC 3.1, UC 7.2.1 b, UC 10.3.2.1, UC 11.1.6, UC 12, UC 13. Cela contredit une expertise de géomètre qui démontre que le "terrain naturel des voisins" n'est pas à la cote 47,00 m mais à 46,60 m. Cela contredit aussi photos et observations sur le terrain.

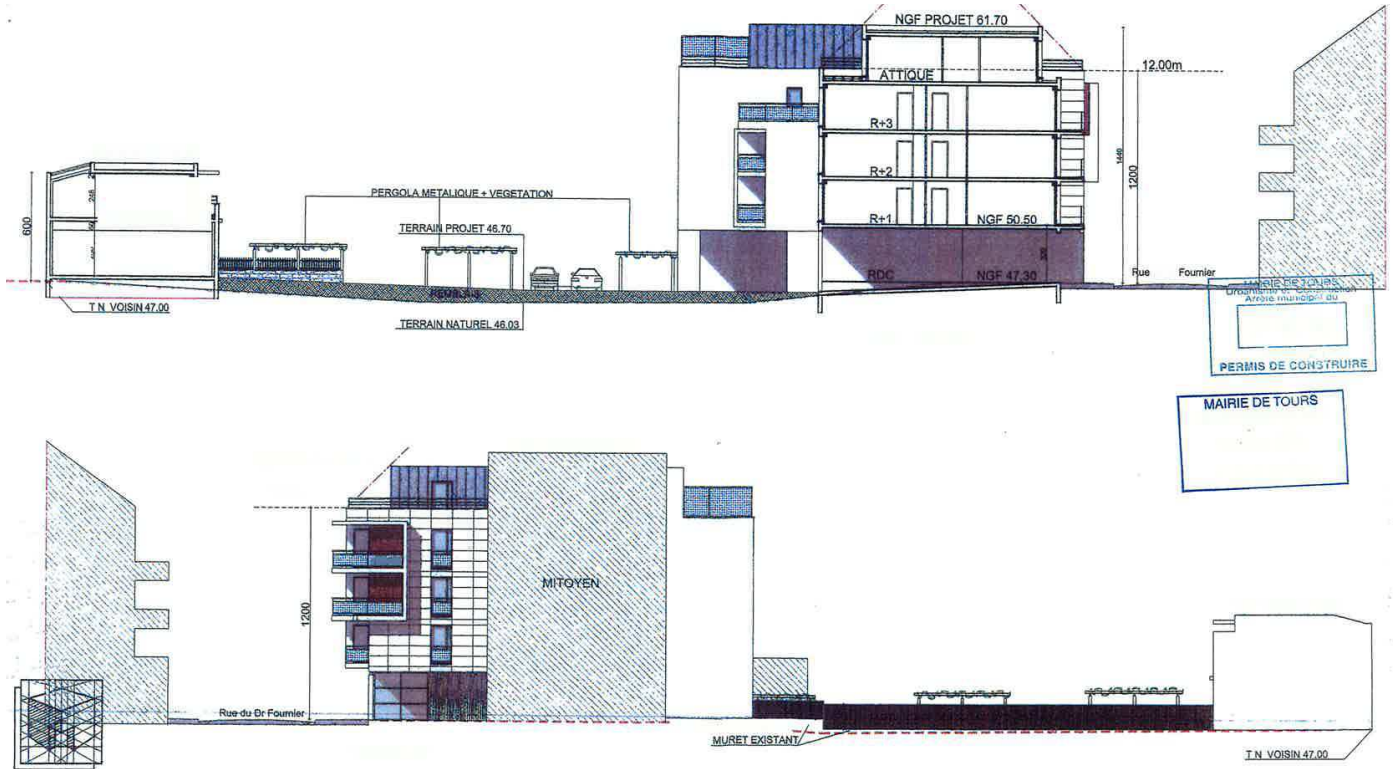
Ajoutons deux erreurs dans les propos de la mairie dans la NR. Le 6 mai 2014, le tribunal administratif n'a pas considéré que les attestations fournies sur le fond du dossier n'étaient pas probantes. Le 14 mars dernier, les services de la Mairie n'ont pas reçu M. Beyrand. Une rencontre a eu lieu le 12 juin dernier entre la Mairie d'une part, et, d'autre part, trois riverains, dont M. Beyrand, et le président de l'association AQUAVIT. Et lors de cette réunion, la Mairie n'a nullement montré qu'il y aurait de notre part tromperie dans la lecture des plans et "*grande mauvaise foi*", puisque qu'elle a refusé toute approche technique du dossier.

Ce document de 4 pages, plans et photos à l'appui, présente avec précision sept défauts de ce permis de construire, plus un huitième non prescrit dans un règlement. A la mairie de démontrer, point par point, par écrit, pourquoi ce ne seraient pas des défauts, donc pourquoi "*La Ville n'a aucune raison de retirer le permis de construire*".

Les riverains requérants et l'AQUAVIT, le 10 juillet 2017

(ce dossier est disponible en aquavit37.fr/2013velpeau/PCdefauts.pdf)

1 La cote fictive de 47,00 m du terrain naturel des voisins



Ces deux coupes (Est et Ouest) indiquent que le terrain naturel des voisins ("T N Voisin") est à 47,00 m, aussi bien à l'Est qu'à l'Ouest.

Le constat de géomètre expert ci-après prouve que, à l'Est et à l'Ouest, ce terrain est à 46,60 m. La cote de 47,00 est donc fictive dans le but de respecter les contraintes de hauteur des PLU et PPRI indispensables à l'obtention du permis de construire. A l'œil nu, on se rend d'ailleurs compte que le fond du jardin ne remonte pas à hauteur de la rue comme le montre la première coupe. La fraude est flagrante.



VILLE : TOURS
ADRESSE : Rue de la Fuye - Rue du Docteur Fournier
CADASTRE : Section CM

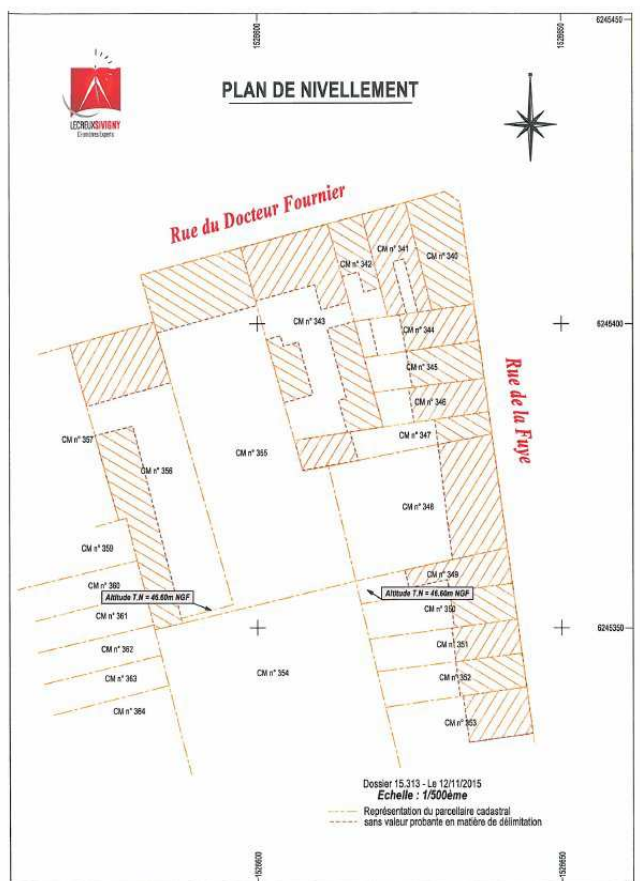
PLAN DE NIVELLEMENT

Requête de
M. BEYRAND Alain

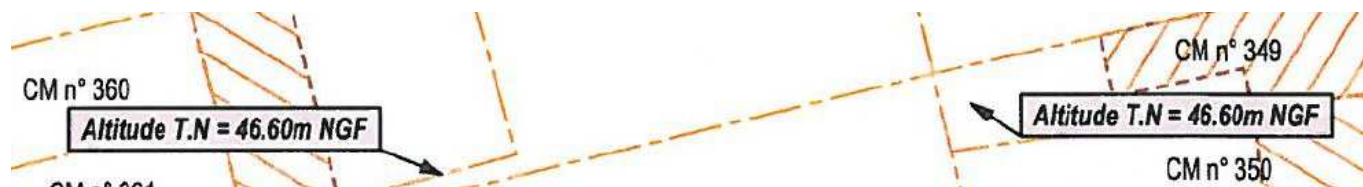
<p>NIVELLEMENT : <input type="checkbox"/> INDÉPENDANT <input checked="" type="checkbox"/> RATTACHÉ AU NGF</p> <p>DOSSIER : 15313.JB DATE : 12/11/2015 ECHELLE : 1/500 TRACE : 15313.NIV</p>	<p>COORDONNÉES : <input type="checkbox"/> INDÉPENDANTES <input checked="" type="checkbox"/> NGF 99 - CC47</p> <p>"Seule la signature originale de ce document par le Géomètre-Expert en garantit l'authenticité"</p> 
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

S.C.P. LECREUX - SIVIGNY - Géomètres-experts D.P.L.G.
8, rue Duportal 37000 TOURS
Tél : 02.47.05.43.99 - Fax : 02.47.05.01.55 - Email : lecreux-sivigny@orange.fr

Bureau secondaire : 3, Rue Racan 37130 LANGEAIS
Tél : 02.47.96.81.16 - Fax 02.47.96.64.39 - Email : lecreux.sivigny.langeais@orange.fr



Zoom :



2 Le sous-sol des maisons existantes non déclaré

Le permis de construire n'indique pas la présence d'un sous-sol sous les maisons existantes du bord de rue. C'est pourtant visible à l'œil nu, comme le montre cette photo.



Ne pas signaler ces sous-sols revient à élever le terrain naturel jusqu'au niveau de la rue, comme indiqué sur les deux coupes précédemment montrées. La fraude est flagrante.

3 Les deux photos de jardin absentes

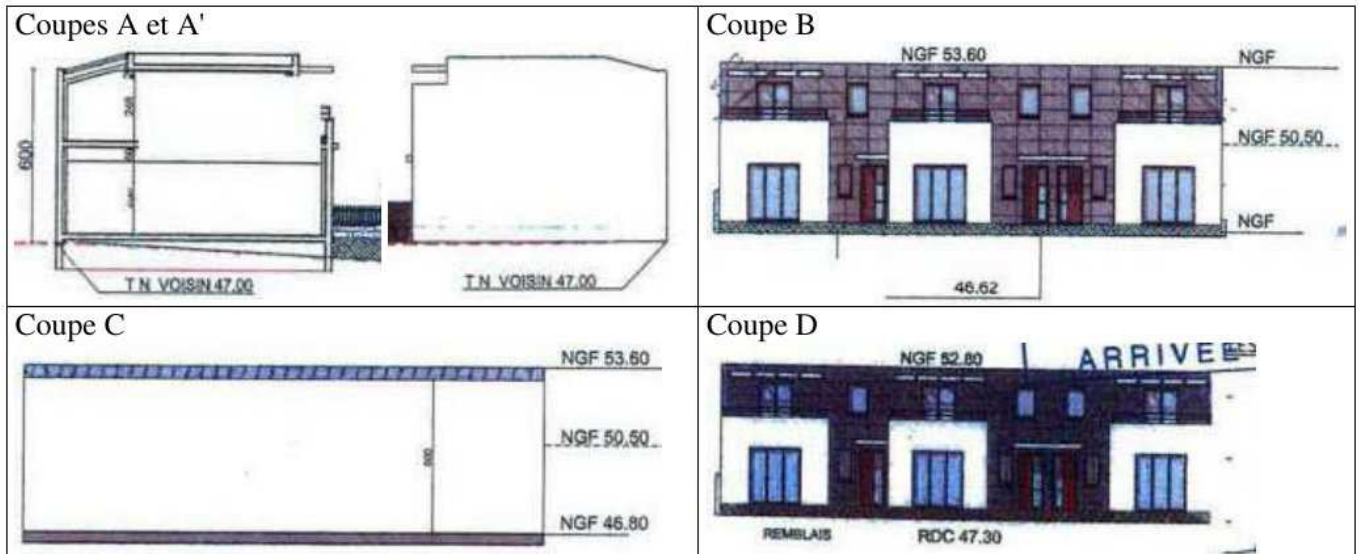
L'article R 431-10 du code de l'urbanisme indique que le projet architectural doit comprendre "*deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse*".

Il n'y a pas deux photos mais une seule. Et elle ne permet pas de "*situer le terrain*". On y voit (difficilement) les roses trémières du jardin voisin, les maisons de derrière de la rue de la Fuye et le ciel. Du jardin, il n'y a guère, en haut à droite, qu'un bout de feuillage d'un arbre. La légende "Façade sur jardin" est fautive, les "points et angles de vue" ne sont pas reportés sur le plan... La fraude est là aussi flagrante, afin de cacher au service instructeur la valeur de cet espace vert. Voici, ci-contre, cette unique photo :



4 Trois cotes différentes au lieu d'une pour le rez-de-chaussée des maisons

Voici les cinq coupes des maisons de ville du permis de construire :



Considérons le bas de ces maisons : sur A et A', il est à 47,00 m (le terrain naturel du permis serait donc aussi haut que celui des voisins, ce qui est vrai, sauf qu'il est à 46,60 m et non 47,00), sur B et C il est à 46,60 m (c'est juste, mais la coupe A montre que c'est la valeur 47,00 m qui est prise en compte), sur D il est à 47,30 m. Trois cotes différentes au lieu d'une.

De plus le terrain de fond de jardin est plat et ne présente pas une forte pente comme indiquée en A. A l'œil nu, c'est évident.

5 La hauteur maximale de 6 m non respectée

La coupe A est censée montrer que la hauteur maximum de 6,00 m autorisée pas le PLU est respectée. Cela apparaît vrai avec un Terrain Naturel (TN) voisin à 47,00 m et avec la présence d'une gouttière sur le côté Sud (à gauche) autorisant un biais de 60 cm.

Mais, sur les côtés Est et Ouest, il n'y a aucune gouttière et aucun biais (cf. coupe B), si bien que la hauteur maximum est dépassée de 60 cm. Comme le TN voisin, n'est pas à 47,00 m mais à 46,60 m, la hauteur y est de 7,00 m, dépassant de 1,00 m le maximum autorisé, sur ces côtés Est et Ouest.

Le 20 juin 2013 (rencontre avec l'ingénieur Lemaître), la mairie, comme plus tard le rapporteur public d'Orléans, a reconnu l'illégalité de 60 cm, en promettant un permis rectificatif qui n'est jamais paru.

6 Les consignes préfectorales de 2010-2012 non respectées

Le 17 mars 2011, le Préfet de la région Centre a publié un document de 19 pages présentant des "lignes directrices et recommandations" parmi lesquelles :

- "L'arrêt du développement de l'habitat pavillonnaire très vulnérable" (page 4)
- "Gérer la période transitoire d'attente de la révision des PPRI Loire par une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées aux risques" (page 5)
- "Faire prendre en compte les orientations et les dispositions du SDAGE 2010-2015 à intégrer dès maintenant dans les projets d'aménagement, dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme" (page 5)
- "Cette politique globale du "porter à connaissance" doit être menée de façon continue dans le temps" (page 7)
- "En l'absence de PPRI, ou si le PPRI repose sur des bases techniques obsolètes, comme l'évoque la circulaire du 7 avril 2010 sur les mesures à prendre suite à la tempête Xynthia, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme peut s'appliquer : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature

à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations" (page 8).

- f. *"Interdiction des constructions dans les zones reconnues dangereuses et pour préserver, sans réserve, des champs d'expansion des crues" (page 11).*
- g. *"Sans aller jusqu'au refus, le permis de construire peut alors être assorti de prescriptions spéciales pour réduire la vulnérabilité" (page 12). [là encore cela a été fait pour le 12 rue Gounod, pas pour le 31 rue du Dr Fournier]*

e) : Cette consigne signifie que, puisque le PPRI de 2001 est obsolète (en contradiction avec les nouvelles bases techniques), les nouvelles dispositions, en particulier celles du SDAGE priment sur celles du PPRI 2001. Contrairement à ce que dit la mairie, le PPRI 2001 n'était donc plus en 2012 la référence réglementaire en matière d'inondation. En particulier :

- le SDAGE de 2010 (en sa page 98) réglementait les remblais de plus de 400 m² (on est en ce cas).
- le 27/12/2012, date du permis, la hauteur des plus hautes eaux connues n'était plus 50,50 m mais 50,80 m depuis mars 2012. Les premiers étages des maisons de ville et de l'immeuble sont à 50,50 m,

d) : Au fur et à mesure les nouvelles consignes devaient être connues. C'est d'ailleurs pour cela qu'en 2012 la mairie de Tours avait écrit dans un document du Plan Climat que les nouvelles habitations du quartier des casernes n'auraient pas de rez-de chaussée habité. Ce lieu est pourtant beaucoup moins exposé.

a et b) : Cet habitat pavillonnaire de 3 maisons de ville était donc proscrit en 2012.

f) : On est effectivement dans une zone dangereuse, par sa cote très basse et par la présence du ruisseau de l'Archevêché.

g) : Cela ne s'est pas fait, alors que, pour le 12 rue Gounod à la mi-2013, le DDT consulté a imposé des modifications ; c'est pourtant un endroit moins exposé qu'au 31 du Dr Fournier. Il y a eu passe-droit.

La réglementation anti-inondation de 2010-2012 n'a donc pas été respectée, et sur plusieurs points.

7 Le surplus de remblais de 2017 ou 2018 contraire au PPRI de 2016

La coupe Est présente en grisé les remblais. Ils sont largement sous-estimés puisque le terrain de fond de jardin ne remonte pas jusqu'à la rue et puisque le sous-sol côté rue n'est pas déclaré. Or ces ajouts d'importants remblais ne datent pas de 2012, puisqu'ils sont absents du permis, mais du début de la construction, donc après le PPRI 2016 qui interdit tout remblai.

Plus généralement, les anomalies du permis de construire rendent impossible la conformité du projet.

8 La non déclaration du ruisseau de l'Archevêché

Légalement, que ce soit en 2012 ou en 2017, il apparaît que la mairie peut ne pas signaler ce ruisseau dans le permis. Cette déclaration était pourtant obligatoire en 1999 et ce ruisseau est pourtant la principale source de vulnérabilité du lieu. Sans être géographe ou hydrologue, chacun s'en rend compte. Sauf la Mairie de Tours.

Celle-ci a même été jusqu'à déclarer le 11 mars 2014 au Tribunal Administratif d'Orléans : *"Les requérants font référence à un ruisseau de l'Archevêché sans en démontrer l'existence"*.

Complément : Parmi les six illégalités citées par le rapporteur public en 2014, portant sur UC 3.1, UC 7.2.1 b, UC 10.3.2.1, UC 11.1.6, UC 12, UC 13, seule celle concernant UC 7.2.1 b est ici présentée (en point 5). Si nous n'avons pas développé les 5 autres, c'est qu'elles sont très techniques et que certaines pourraient être dues à des maladresses involontaires plutôt qu'à une volonté de frauder. Nous signalons aussi qu'à notre sens, seuls les 5 premiers points sont imputables au promoteur, les 3 derniers le sont à la Mairie.