

Permis de construire du 31 rue du Dr Fournier à Tours : fraude et danger

Sommaire

1.	Introduction, l'existant	2
2.	L'emplacement des constructions prévues	3
3.	L'emplacement par rapport aux zones du PPRI	4
4.	L'emplacement le plus bas de la ville de Tours	5
5.	Des maisons de ville beaucoup plus basses que les autres maisons du quartier.....	6
6.	Un terrain en creux par rapport aux terrains voisins.....	7
7.	Des cotes délibérément relevées au Sud (fond du jardin).....	8
8.	Des cotes délibérément relevées au Nord (côté rue, sous-sol ignoré)	9
9.	Le terrain naturel voisin est aussi délibérément relevé.....	10
10.	Plus de 4 mètres de submersion pour l'inondation de référence	11
11.	La hauteur minimale PHEC n'est pas respectée.....	12
12.	Le PLU limite la hauteur des constructions.....	13
13.	Frauder pour concilier des contraintes PLU et PHEC inconciliables	14
14.	Le passage ignoré du ruisseau de l'Archevêché.....	15
15.	L'accroissement du danger par la présence du ruisseau de l'Archevêché	16
16.	L'ignorance de l'aléa inondation par remontée de nappes	17
17.	L'ignorance de l'aléa inondation lors de forts orages.....	18
18.	La présence du ruisseau augmente les risques d'inondation	19
19.	Remblaiement d'une petite zone humide	20
20.	La non prise en compte des contraintes d'avant PPRI, de 2009 à 2012.....	21
21.	Le SCOT ajoute de nouvelles contraintes en 2013	22
22.	La mairie de Tours a rechigné à appliquer les consignes d'avant PPRI 2016	23
23.	Les contraintes du PPRI 2016, généralités	24
24.	Les contraintes du PPRI 2016, prescriptions pour constructions nouvelles	25
25.	Les contraintes du PPRI 2016, interdiction des remblais	26
26.	Le non-respect de plusieurs contraintes du PPRI 2016	27
27.	Une fraude caractérisée au permis de construire	28
28.	Une mise en danger des biens et des personnes.....	29

1. Introduction, l'existant

Le 27 décembre 2012, la mairie de Tours accordait un permis de construire un immeuble et trois maisons de ville sur le terrain du 31 rue du Dr Fournier, dans le quartier Velpeau. En avril 2013, les riverains l'apprenaient. L'affichage obligatoire du panneau montrant ce permis en janvier 2013 était pratiquement passé inaperçu, car l'affiche était tombée par mauvais temps une semaine après sa mise en place. Estimant ce soi-disant affichage régulier, malgré le témoignage de 25 riverains, les Tribunaux Administratifs d'Orléans et de Nantes, s'appuyant sur deux témoignages suspects du promoteur, ont refusé d'analyser le fond, à savoir les multiples anomalies du permis dénoncées par les requérants, cinq riverains et l'association agréée environnementale AQUAVIT, association pour la qualité de la vie dans l'agglomération tourangelle. Ce permis de construire reste donc valide.

Cela n'enlève rien aux multiples infractions sur lesquelles il repose. Sur un terrain très vulnérable, elles induisent de sévères dangers pour les biens et les personnes, futurs habitants et riverains. C'est ce que démontre le présent dossier et, ce faisant, il montre qu'il y a eu volonté de tromper le service instructeur.



Vue de la rue du Docteur Fournier, au Nord (22 avril 2013)
Ces trois maisons doivent être démolies pour laisser place à un immeuble



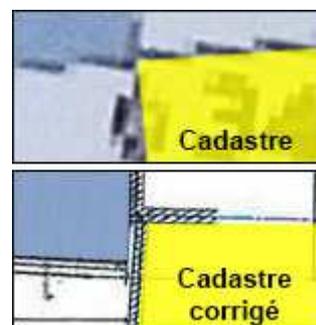
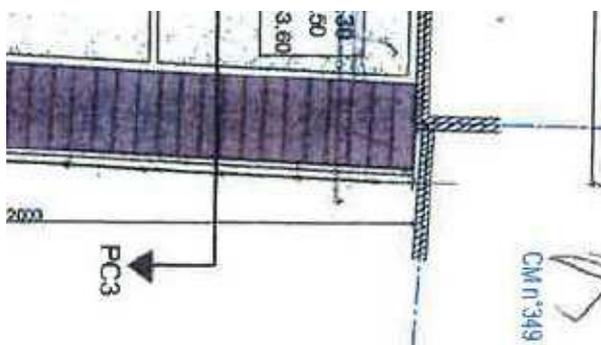
Vue du jardin, l'Est est devant, l'Ouest au fond, la rue Dr Fournier à droite (20 avril 2013)
Les trois maisons de ville doivent être adossées à la haie sur la gauche, au Sud

2. L'emplacement des constructions prévues

Sur le cadastre (Nord en haut), le terrain du 31 rue du Docteur Fournier est numéroté 355, ici en bleu :



Ce plan cadastral est corrigé sur la séparation des parcelles 355 (en haut à gauche) et 349 (en bas à droite) tel que c'est noté dans la demande de permis de construire :



[P.-S. du 16/7/2018 : cette correction s'avère injustifiée, voir pressibus.org/blogcvl/abus//PC2defauts.pdf pages 10 et 11, il y a là une nouvelle fraude du promoteur]

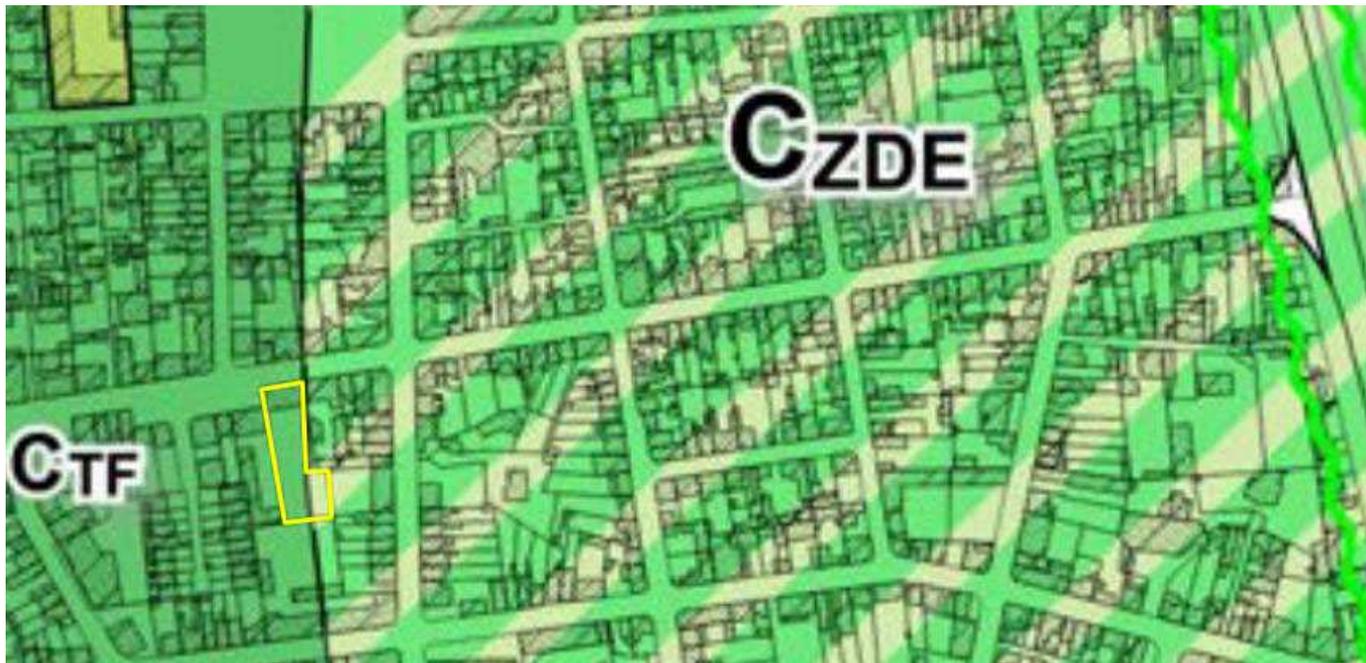
Voici l'emplacement des constructions prévues, un immeuble R+3 (Rez-de chaussée non habitable + 3 étages) (en haut - Nord) et trois maisons de ville R+1 (Rdc habitable + 1 niveau) (en bas - Sud) (d'après un extrait de la demande de permis) :



Entourée en rouge la propriété, en bleu l'immeuble et les 3 maisons de ville

3. L'emplacement par rapport aux zones du PPRI

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) 2016 Val de Tours - Val de Luynes présente ces deux vals, entre Loire au Nord et Cher au Sud, sur 4 grandes cartes complémentaires. Voici l'extrait correspondant au 31 rue du Dr Fournier avec délimitation en jaune de la propriété :



La zone verte hachurée notée CZDE est en Centre urbain (C) et Zone de Dissipation d'Énergie (ZDE).

La zone verte non hachurée (sur le côté gauche) notée CTF est en Centre urbain (C) "en aléa très fort (TF).

La digue du canal, le long de l'autoroute A10, est à droite, c'est elle qui en cas de rupture soudaine peut provoquer de très forts remous, ce qui explique la zone de dissipation d'énergie sur environ 400 mètres.

Le terrain du 31 rue du Dr Fournier est donc, en grande partie (avec notamment l'immeuble, la maison de ville située à l'Ouest et celle centrale), en zone CTF et, en petite partie (avec notamment la maison de ville située à l'Est), en zone CZDE.

Ce PPRI 2016 admet une cartographie des risques nettement aggravée. Sur celui de 2001 ces lieux étaient en aléa faible, compte tenu de la fiabilité de l'endiguement, remis en cause depuis 2009. Des mesures restrictives sont apparues dès 2009, donc avant la délivrance du permis de construire le 27 décembre 2012.

4. L'emplacement le plus bas de la ville de Tours

Voici une carte parue sur le site PPRI de la préfecture d'Indre et Loire (<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Plan-de-prevention-des-risques-inondations/P.P.R.I.-de-Loire-Val-de-Tours-Val-de-Luynes>) représentant en couleur bleue foncée les zones les plus basses de la ville, qui sont donc les plus exposées aux risques d'inondation :



Ci-dessus, en partie gauche on distingue une zone rectangulaire bleue foncée, c'est le jardin des Prébendes. Pour ce grand terrain, traversé par le ruisseau de l'Archevêché, la mairie avait interdit au XIX^{ème} siècle toute construction. Un zoom sur la partie droite (entourée en jaune ci-dessus) permet de distinguer un deuxième rectangle bleu foncé, beaucoup plus petit (fléché), c'est le 31 rue du Dr Fournier :



A considérer cette carte, on peut dire que l'on n'a jamais construit aussi bas dans la ville de Tours. Et trois maisons de ville **de plain-pied** !

Par des photos des lieux, on va avoir la confirmation dans la page qui suit du fait que ce terrain est en creux par rapport aux autres.

5. Des maisons de ville beaucoup plus basses que les autres maisons du quartier

Les deux photos ci-dessous montrent combien le terrain est en contrebas des rues et des autres constructions qui, par rapport à la rue sont généralement sur-élevées de plusieurs marches. Le terrain où les constructions sont prévues est situé à droite de la première photo (prise du sud vers le nord, au fond la rue du Dr Fournier) et à gauche de la seconde (prise dans le sens inverse), où on voit qu'après la descente, le terrain est plat :



Le dénivelé correspond à environ 1,00 m, un peu moins que la hauteur des poubelles de la première photo. Le terrain à construire est plus bas que celui voisin d'où sont prises ces photos. On le ressent sur la photo ci-dessous prise environ au milieu nord-sud du terrain, la différence de hauteur des deux terrains y étant supérieure à 60 cm (par mesure d'un mètre glissé à travers le grillage) :



Les trois maisons de villes seraient donc beaucoup plus basses que les autres maisons du quartier, à la fois à cause de la descente et - dans une moindre mesure au fond du jardin - à cause du terrain plus bas.

6. Un terrain en creux par rapport aux terrains voisins

Considérons la coupe PC 3 du permis de construire :



Le "terrain naturel" est estimé à 46,03 m NGF au centre de la coupe et à 47,30 m au niveau de la rue. Comparons avec les relevés que nous pouvons faire sur le terrain voisin, qui part lui aussi de la rue, et descend, on l'a vu, de 1,00 m ($47,30 - 1,00 \text{ m} = 46,30 \text{ m}$) environ puis reste à peu près horizontal.

Il est possible, en glissant un mètre sous le grillage, de mesurer le dénivelé du terrain à construire par rapport au terrain limitrophe à l'Ouest (à l'Est, il n'est pas possible d'effectuer une telle comparaison). Les valeurs relevées, notamment 0,10 m de dénivelé au Sud, 0,60 m au centre, 1,20 m au Nord sont indiquées dans le schéma ci-dessous :



Comme sur la coupe PC 3, cette vue aérienne présente le Sud (fin du jardin) à gauche et le Nord (rue du Dr Fournier) à droite.

On note que le muret au centre marque un dénivelé du terrain naturel de 20 cm, non indiqué sur le permis.

Une expertise de géomètre (montrée page suivante) indique que le terrain naturel (TN) des voisins à l'endroit marqué ci-dessus, à gauche, d'une croix bleue est à 46,60 m NGF.

La différence entre la cote de la rue 47,30 et celle du fond du terrain voisin, 46,60 m est de 0,70 m et non de la valeur de la descente que nous avons estimée à 1,00 m. Plusieurs facteurs peuvent jouer, il est notamment probable que le niveau d'avant la descente soit plus haut que le niveau de la rue et il est aussi possible que le terrain apparemment plat présente un léger dénivelé. Cela joue peu sur la suite des observations.

Avec cette marge en tête, nous pouvons juger de la validité de la coupe PC 3. La valeur de terrain naturel au centre, indiquée à 46,03 m, pourrait être correcte puisque notre schéma indique $46,60 - 0,60 = 46 \text{ m}$. Nous allons voir qu'il n'en est pas du tout de même pour les extrémités Sud et Nord.

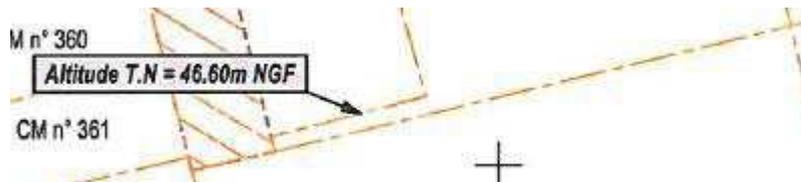
7. Des cotes délibérément relevées au Sud (fond du jardin)

Au sud (à gauche), il est impossible que la cote du terrain soit remontée de 46,03 m à 47,30 m, la hauteur de la rue, comme le prétend la coupe PC3 :



Au fond du jardin, notre mesure est très précise parce que :

- 1) c'est à cet endroit du terrain voisin qu'une expertise de géomètre a montré que le terrain est à la hauteur de 46,60 m :



- 2) la différence de hauteur entre les deux terrains est facile à mesurer comme le montrent ces photos. On peut passer la main sous le grillage pour introduire un mètre vérifieur que le haut du muret est à 53 cm au-dessus du terrain à construire (à gauche) et 41 cm au-dessus du terrain du voisin, soit une différence $0,53 - 0,40 = 0,12$ m, arrondie à 0,10 m.



Ainsi, à son extrémité sud-ouest, il est certain que la hauteur du terrain à construire est égale à $46,60 - 0,10 = 46,50$ m, loin des 47,30 m indiqués sur le permis de construire : le fond du jardin est 80 cm plus bas que la rue !

Il n'y a d'ailleurs pas besoin d'être aussi précis, car la remontée effective du terrain à construire (environ 0,50 m d'après les mesures de la page précédente) et la présence, très irrégulière, de remblais au fond du terrain (ils ont été ajoutés il y a une quinzaine d'années), ne peuvent pas faire illusion : n'importe quel observateur venant sur place constatera qu'il est impossible que le terrain remonte jusqu'à hauteur de la rue. Il y a donc sur la demande de permis de construire une volonté manifeste de déformer la réalité du terrain. On va voir que c'est aussi évident du côté Nord.

8. Des cotes délibérément relevées au Nord (côté rue, sous-sol ignoré)

Nulle part la demande de permis de construire ne signale la présence d'un sous-sol sous les trois maisons à démolir, à moins de le deviner par la présence de trois escaliers en vue de dessus. S'il est caché par la végétation la plupart du temps, on voit ces caves en partie de l'extérieur en hiver :



C'est un sous-sol bas de 1,60 m environ, classique il y a un siècle dans le quartier, pour principalement abriter le charbon servant au chauffage l'hiver. Cette porte, ce soupirail et tout le sous-sol ne sont pas déclarés dans la demande de permis de construire, ce qui sous-évalue beaucoup les remblais nécessaires.

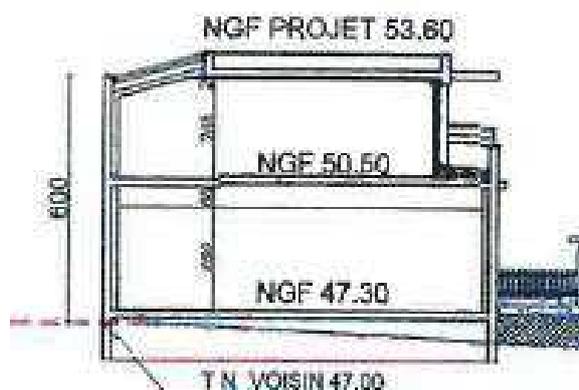
Les escaliers pour aller du jardin au « rez-de-chaussée » habité comportent 9 marches. En enlevant la marche au-dessus du trottoir de la rue, cela fait 8 marches de 17 cm chacune environ, donc 1,36 m de dénivellation non déclarée qu'il faudrait remblayer.

La photo ci-dessous, prise du terrain voisin côté Est, montre qu'il y a une deuxième porte pour aller en sous-sol, lequel est donc présent sur toute la largeur du terrain :



9. Le terrain naturel voisin est aussi délibérément relevé

Revenons à la coupe PC+3 en zoomant sur la maison de ville :



Il y est indiqué que le terrain naturel des voisins serait à 47 m de hauteur. Or, que ce soit à l'Ouest ou à l'Est (cf. cadastre corrigé, la croix bleue), le constat d'expert géomètre montre qu'il est à 46,60 m :

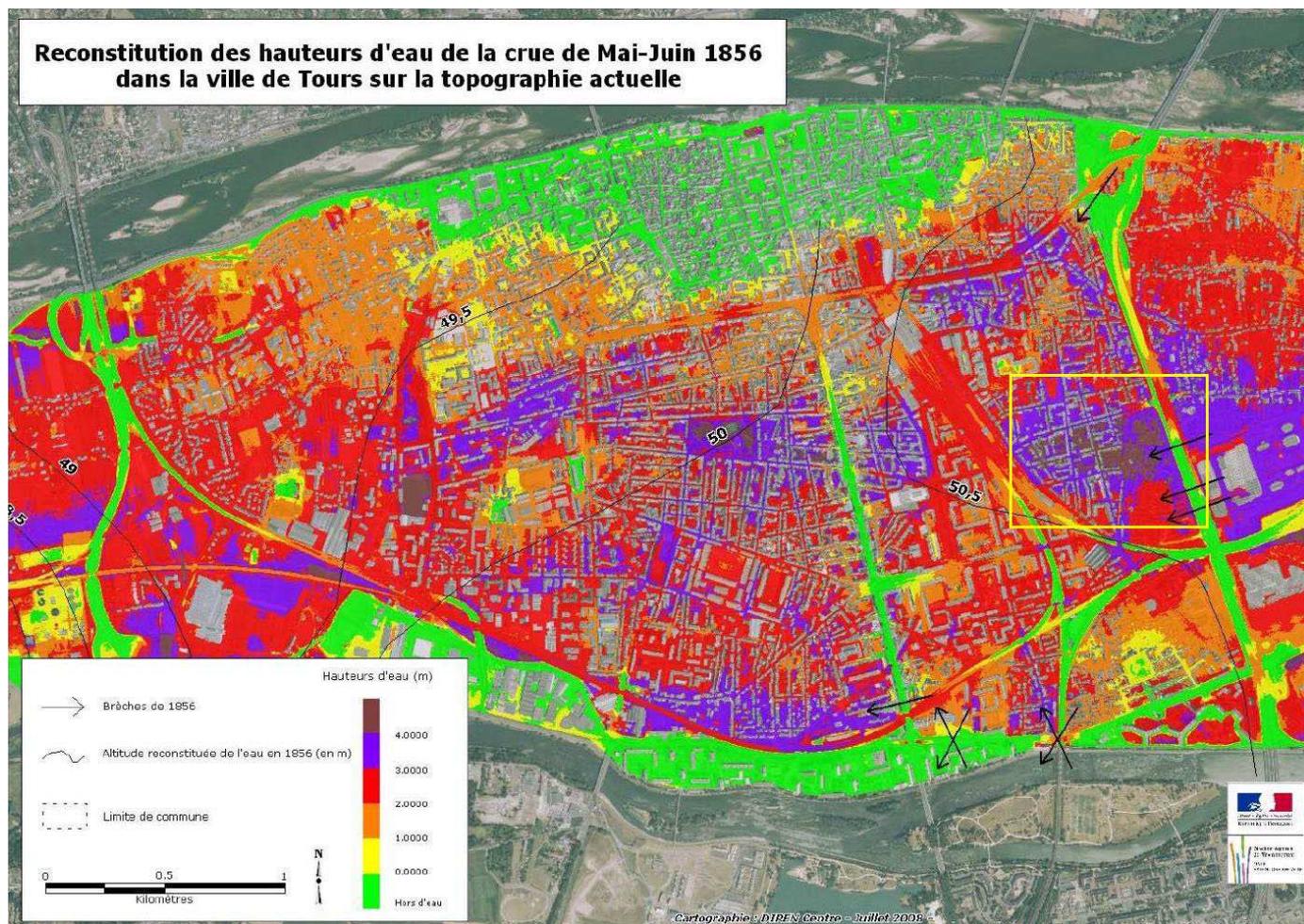


Cette hauteur de 47 mètres est donc inventée. Pourquoi ? La réponse sera apportée dans les pages qui suivent. Notons déjà que cette coupe présente deux autres informations essentielles : la hauteur de 6 mètres des maisons, qui, on le verra est liée à une contrainte du PLU, et le niveau du premier étage, 50,50 m, qui correspond à une contrainte de protection contre les risques d'inondation, sujet maintenant abordé.

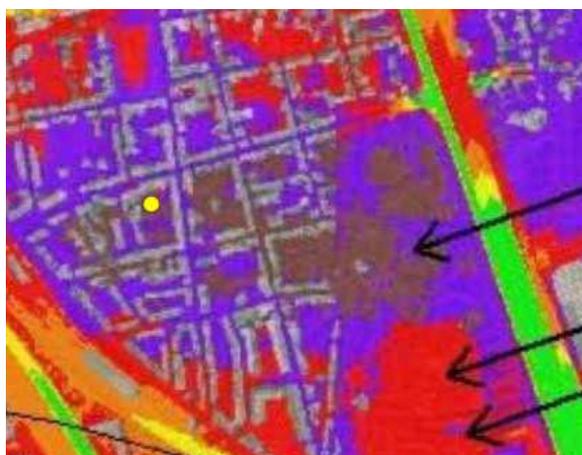
10. Plus de 4 mètres de submersion pour l'inondation de référence

En cas d'inondation, dans un tel creux, quels sont les risques d'immersion ?

L'inondation de référence est celle de 1856 et toutes les études effectuées s'y réfèrent. La carte qui suit indique les hauteurs qu'il y aurait maintenant (selon la topographie actuelle) si la crue de 1856 avait lieu avec ses ruptures de digues.



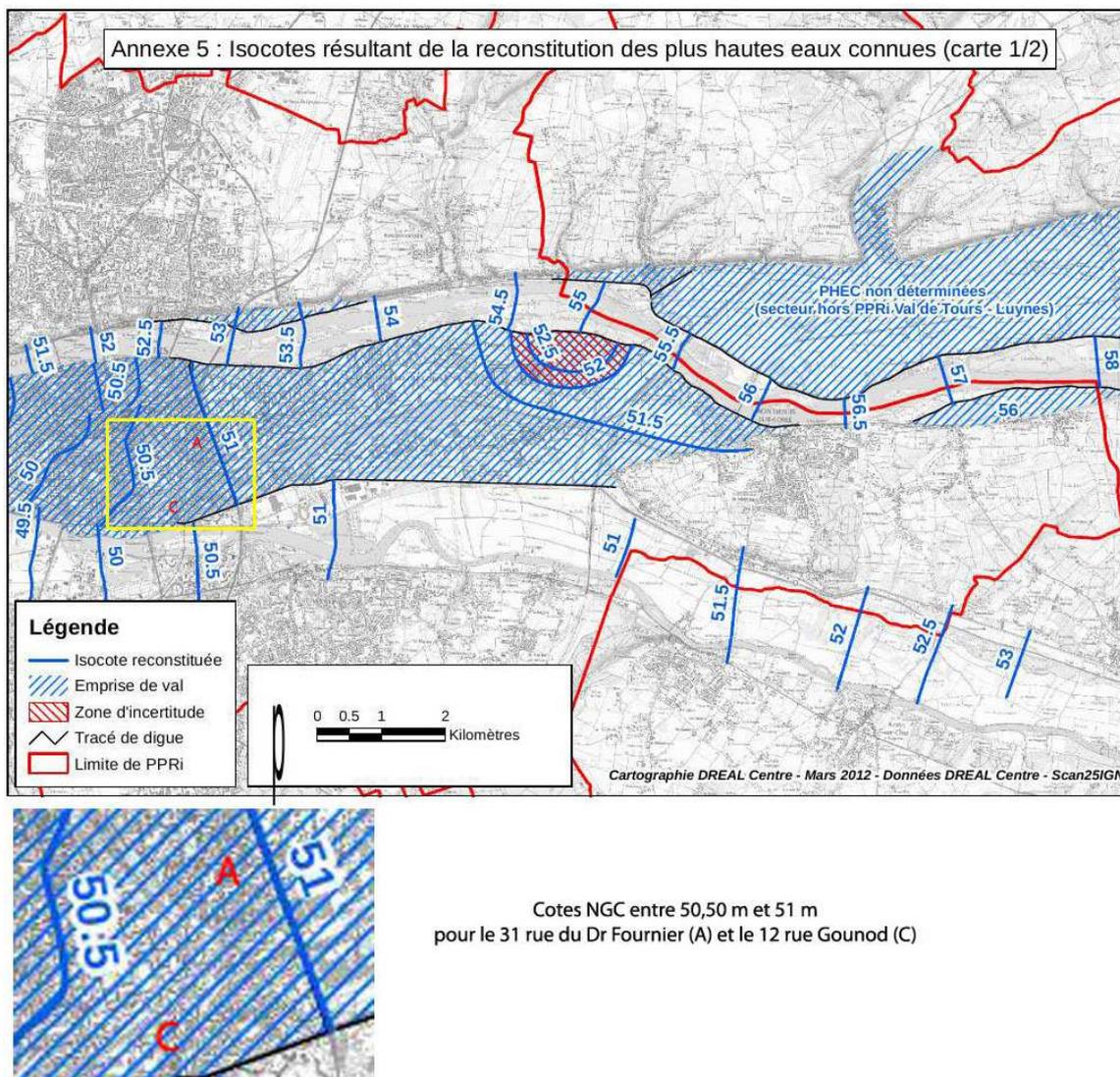
Le zoom ci-dessous correspond au rectangle jaune, le point jaune montrant le 31 rue Dr Fournier (les flèches noires correspondent aux ruptures de digues).



Là aussi, on voit qu'on est dans une des zones les plus basses de la ville, correspondant à une immersion sous plus de 4 mètres d'eau.

11. La hauteur minimale PHEC n'est pas respectée

On en a une confirmation avec cette carte montrant jusqu'à quelle altitude était montée l'eau en 1856 :



Outre le point A du 31 rue Dr Fournier, le zoom présente un point C, au 12 rue Gounod dans le quartier voisin de Beaujardin, correspondant à un permis de construire de mi 2013 sur lequel le Directeur des Territoires (DDT 37) a effectué un contrôle amenant à corriger les plans pour respecter des consignes impératives. Les voici :

Comme suite à la réunion qui s'est tenue le 5 juin 2013 à la DDT avec le porteur de projet, la SCI TOURS Gounod (Nexity) et Mme Ratzimbasafy responsable de votre service urbanisme, la SCI Tours Gounod a revu son projet :

- en prévoyant l'ensemble des logements au-dessus de la cote des plus hautes eaux actualisées en 2012 par la DREAL Centre, qui sera la référence pour le PPR révisé, soit 50,80 m NGF,
- en assurant la transparence du rez-de-chaussée du bâtiment pour permettre l'écoulement des eaux en cas de crue majeure, et pour limiter les effets d'une éventuelle rupture de digue,
- en prévoyant d'assurer la résistance de la structure du bâtiment à des vitesses fortes pouvant atteindre 1 m/s, suite à une rupture de digue.

La hauteur minimum imposée aux logements est de 50,80 m (entre 50,50 et 51 comme indiqué sur la carte). C'est la hauteur des **Plus Hautes Eaux Connues** (PHEC). Le permis de construire du 31 Dr Fournier (au point noté A) a échappé à un tel contrôle. Etant en amont du point C, sa hauteur PHEC ne peut pas être inférieure à la valeur de 50,80 m, or elle est de 50,50 m. Et cette consigne impérative de la DREAL date de 2012, c'est indiqué. Le permis de construire a été accepté après, le 27 décembre 2012.

On remarque enfin que 50,80 - 46,60 signifie une submersion de 4,20 m, cohérente avec ce que l'on a vu précédemment. La cote TN la plus basse étant 46,03 m, cela donne 4,77 m de submersion, en l'absence de remblaiement.

12. Le PLU limite la hauteur des constructions

Nous venons de voir la contrainte essentielle imposée depuis 2012, une hauteur du 1^{er} étage à 50,80 m, qui n'est pas respectée puisqu'elle est de 50,50 m. Prenons maintenant en compte la hauteur maximale imposée par le Plan Local d'Urbanisme de Tours en cette zone.

7.2.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

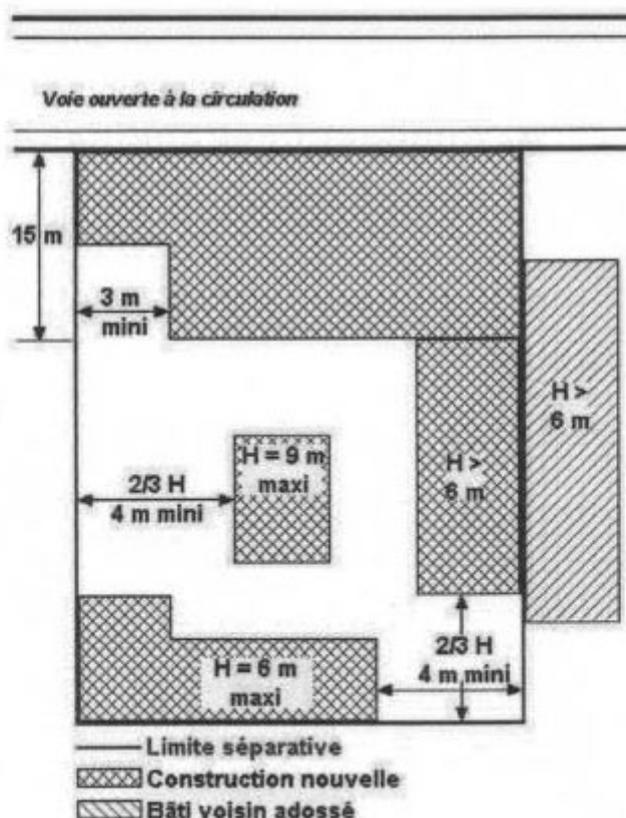
L'un des deux cas suivant peut être mis en œuvre.

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.

b - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur supérieure à 6 mètres, doivent être implantées éloignées des limites séparatives à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres dans les conditions définies à l'article UC 10.3.2.1.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres et dans les conditions définies à l'article UC 10.3.2 à condition qu'elles soient adossées à un volume bâti existant lui même implanté en limites séparatives et de hauteur supérieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.



On le voit dans le texte et sur le schéma (bâtiment du bas), les trois maisons de ville, placées au bord des limites séparatives, adossées à aucun bâtiment préexistant, ne doivent pas dépasser la hauteur de 6 mètres.

13. Frauder pour concilier des contraintes PLU et PHEC inconciliables

Considérons les deux coupes suivantes extraites de la demande de permis.



En première approche, on constate :

- une multiplicité de cotes au sol, 47,30, 46,62, 46,80, 47,00, alors que le terrain est plat
- une seule mesure de hauteur, 6 m (celle imposée par le PLU), au Sud des maisons, alors qu'il n'y aucune hauteur indiquée au Nord, à l'Est et à l'Ouest. Pourquoi ?

Déjà, cela laisse présager **une volonté de leurrer l'observateur**. Elle va être confirmée par l'analyse qui suit. D'après les deux indications TN, il y aurait une différence de hauteur du Terrain Naturel entre le Nord et le Sud égale à 47,00 - 46,62, soit 38 cm. Sur un terrain plat, c'est saugrenu, sauf peut-être à relever la butée de terre sous la longue haie voisine et la considérer TN. Celui-ci est à 46,60 m chez les voisins de l'Est et de l'Ouest, on a vu qu'une expertise en fait foi. On a même vu qu'au sud-Ouest le TN est à la cote 46,50 m. La seule mesure au sol qui pourrait être juste sur ce TN plat est donc celle de 46,62 m. Elle est la seule à ne pas être arrondie à 10 cm, comme l'autre aussi estimée juste de 46,03 m sur une page précédente. Il semble qu'on doive douter des mesures arrondies à 10 cm.

A supposer même qu'il y ait 38 cm d'écart entre Nord et Sud, pourquoi ne retrouverait-on pas cette différence chez les voisins ? Et à supposer qu'elle y soit, la hauteur des maisons au Nord ne serait plus de 6 m mais de **6,38 m**, donc au-dessus des 6 m PLU. Voilà pourquoi la hauteur au Nord n'est pas indiquée.

Toujours sur cette coupe PC3 de droite, du côté Nord (à gauche), la hauteur marquée 6 m est égale à la hauteur maximale du PLU, différence à l'aplomb du mur de 53 m - 47 m, ce qui permet en opérant un biais sur la toiture d'avoir un bâtiment en retrait un peu plus haut, à 53,60 m. Sur les côtés Est et Ouest, à gauche et à droite de la façade du schéma de gauche, un tel biais n'existe pas et la hauteur du bâtiment en aplomb, est donc de **6,60 m** (= 53,60 - 47) selon le permis se basant sur la cote fausse de 47 m, donc au-dessus du maximum de 6 m. Voilà pourquoi les hauteurs Est et Ouest ne sont pas marquées.

Le règlement du PLU n'est donc pas respecté, par la volonté du promoteur mais aussi par celle de la mairie qui, le 20 juin 2013, par la voix de son ingénieur avait reconnu le dépassement et prévu une modification pour ajouter des biais à l'Est et à l'Ouest. Cette modification oralement promise n'a jamais été effectuée (sous pression du promoteur ?). Ensuite, dans la procédure judiciaire administrative de recours, la mairie a nié cette incompatibilité, déclarant que la hauteur maximum du PLU était respectée.

La cote la plus importante dans la coupe de droite est celle du 1^{er} étage à 50,50 m, très probablement imposée par la mairie au promoteur comme étant celle des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). C'est cette hauteur qui a obligé la cote 53,00 m en aplomb côté Sud. Puis, par obligation du PLU, en soustrayant 6 m on arrive aux 47 m que doit atteindre le terrain des voisins pour permettre cette construction. C'est en effectuant ce "calcul à rebours" que le promoteur a inventé la hauteur de 47 m "TN voisin". Elle lui permet, au cm près, d'atteindre 50,50 m. C'est pour arriver à ce but qu'il était nécessaire de frauder.

En résumé, les trois erreurs que l'on vient de détecter s'accumulent ainsi :

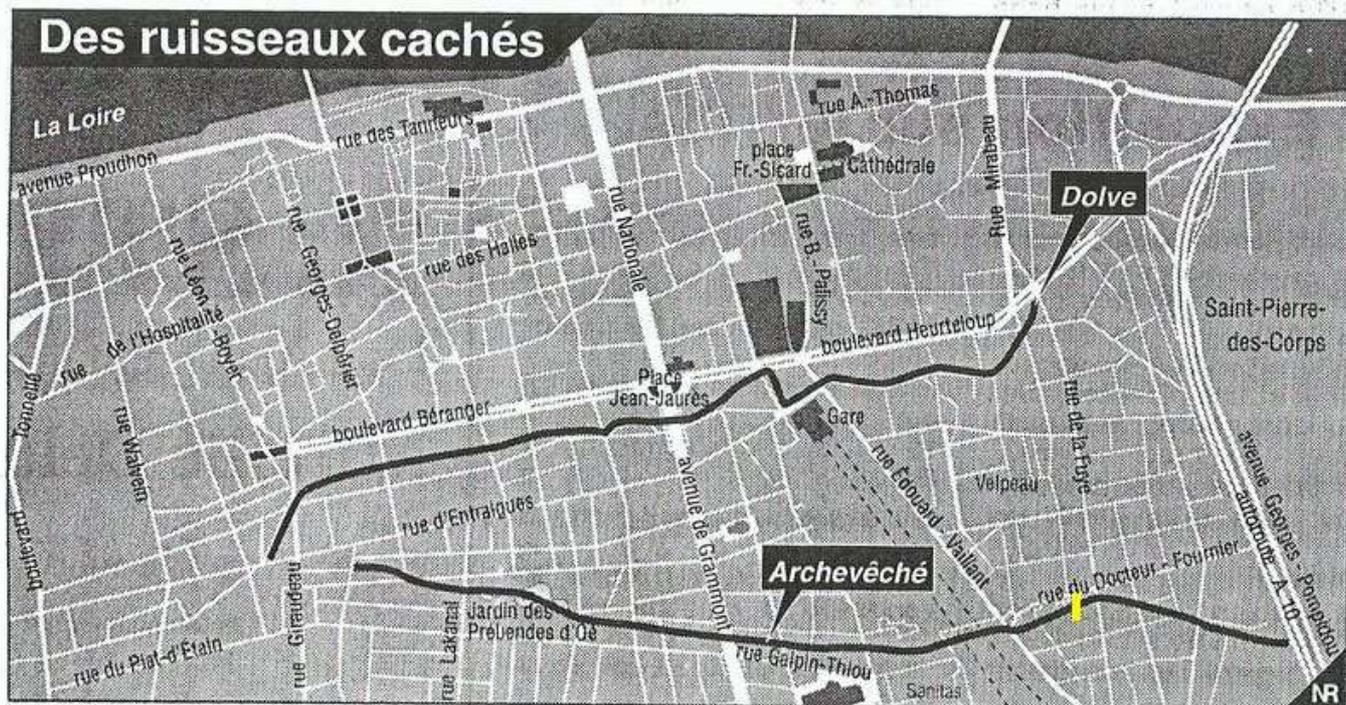
1. la hauteur PHEC à atteindre pour le 1er étage n'est pas 50,50 m mais 50,80 m → 0,30 m
2. le terrain des voisins n'est pas à 47 m mais à 46,60 m → 0,40 m
3. sans biais et retrait, la hauteur sur les côtés Est et Ouest est 6,60 m, supérieure à 6 m → 0,60 m

L'écart est très sensible : 0,30 + 0,40 + 0,60 = 1,30 m

A un endroit si bas, il est pratiquement impossible de construire des logements (pour lesquels un 1^{er} étage est obligatoire, d'après le PPRI 2016). La hauteur PHEC de 50,80 m à atteindre impose que, par rapport aux 46,60 des voisins, le plancher du premier étage soit à une hauteur de 4,20 m, ce qui ne laisse que 1,80 m pour arriver au toit à 6 m, voire 2,40 en retrait m en incluant un biais (hauteurs incluant les isolations) alors que le 1^{er} étage du permis a une hauteur (en retrait, biais inclus) de $53,60 - 50,50 = 3,10$ m, tout ceci en s'appuyant sur la réalisation d'un remblai (hors remblai la hauteur = $53,60 - 46,62 \sim 7$ m).

14. Le passage ignoré du ruisseau de l'Archevêché

Un facteur supplémentaire de risque est la présence du ruisseau enterré de l'Archevêché (ou de l'Archevêque) qui traverse le terrain d'Est en Ouest. Voici son tracé sur la commune de Tours, le petit rectangle jaune correspondant à peu près aux lieux :



Et voici son passage à travers la parcelle 355, sachant que cette position est certaine sur la portion bleue foncée (à hauteur d'un garage rue de la Fuye) :



La mairie de Tours a constamment éludé ce sujet, allant même jusqu'à suggérer dans un mémoire du 11 mars 2014 au Tribunal Administratif d'Orléans que le ruisseau pourrait ne pas exister : *"Les requérants font référence à un "ruisseau de l'Archevêché" sans en démontrer l'existence"*.

Que sait-on de la façon dont ce cours d'eau a été enfoui ? Sous quels matériaux ? On ignore quel en serait le comportement en cas de forte inondation. Il y a là un danger potentiel que la mairie aurait dû traiter par une évaluation sérieuse. Elle n'a même pas pris en compte le tracé précis du ruisseau.

15. L'accroissement du danger par la présence du ruisseau de l'Archevêché

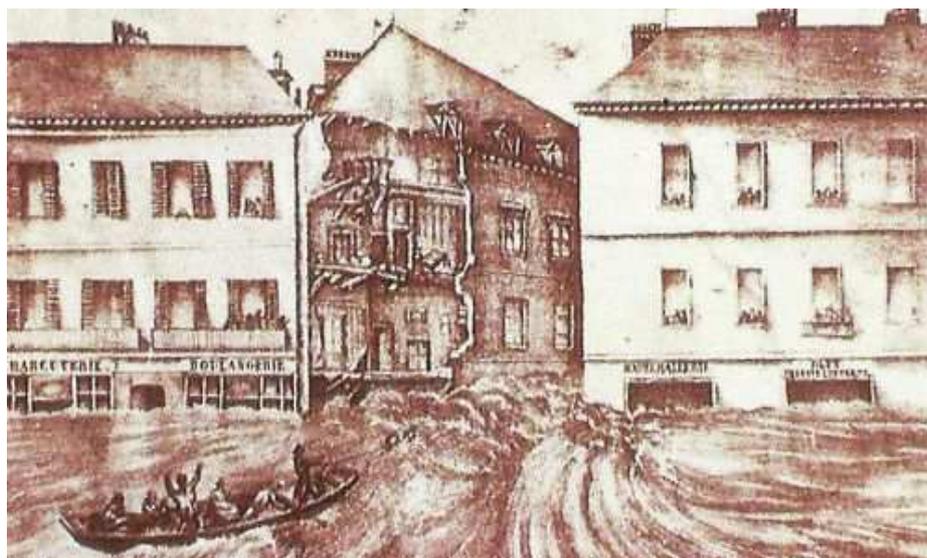
Très longtemps la prudence a été de mise pour construire à proximité de ce ruisseau, comme le montre cet article du 19 mai 1999 de La Nouvelle République :

<p><i>Les ruisseaux de la Dolve et de l'Archevêché coulent de l'est vers l'ouest. Et pourtant, personne ne les voit. Normal, ils sont entièrement canalisés et n'apparaissent plus guère que sur les permis de construire.</i></p>	<p>LES constructeurs de parkings souterrains dans la ville n'ont qu'une seule crainte, c'est que leur trou tombe sur un des ruisseaux souterrains qui drainent le sous-sol de la ville. Les permis de construire mentionnent d'ailleurs leurs obligations, si c'est le cas, afin que l'équilibre ancien soit maintenu. L'emplacement des anciens ruisseaux qui drainaient la ville est clairement indiqué sur le cadastre napoléonien.</p> <p>A Tours, entre Loire et Cher, l'eau s'écoule naturellement de l'est vers l'ouest : les deux principaux ruisseaux ont donc cette orientation. La Dolve part</p>	<p>de l'ancienne gare du canal, au haut du boulevard Heurteloup, passe par le sud de la place Jean-Jaurès et continue son chemin entre le boulevard Béranger et la rue Victor-Hugo. Elle est raccordée au grand collecteur de Saint-Éloi.</p> <p>Il est intéressant de remarquer sur le cadastre moderne que beaucoup de parcelles actuelles son délimitées par ce ruisseau qui servait à drainer les eaux de ruissellement. Ce ruisseau, quand il était à l'air libre, passait au fond des jardins.</p> <p>Le ruisseau de l'Archevêché part du canal (autoroute actuelle), traverse les voies SNCF, longe la rue de Boisdenier au nord pour alimenter la</p>	<p>pièce d'eau des Prébandes et rejoint le jardin botanique.</p> <p>Aujourd'hui, ces deux ruisseaux sont canalisés et obligation est faite aux propriétaires des parcelles traversées de ne pas les couper afin de laisser passer les eaux pluviales.</p> <p>La Dolve, qui est le plus rectiligne, peut emprunter un passage souterrain de 1,5 sur 1,80 m, où sable et vase se sont déposés parfois sur un mètre d'épaisseur. Ces ruisseaux sont raccordés au ré-</p>	<p>seau d'eaux pluviales et peuvent même servir de sécurité en cas de fortes averses : l'eau s'y accumule brutalement et évite l'engorgement du réseau moderne.</p> <p>A l'occasion de travaux, il arrive à la ville de curer des parties des ruisseaux souterrains. Grâce à ces ruisseaux, la ville bénéficie d'un drainage permanent.</p> <p>Martin CLAVIER.</p>
--	---	---	---	--

La précaution minimale consistant à indiquer la présence du ruisseau a disparu, sans doute à cause du PPRI de 2001 qui minimisait les risques. Il y a donc lieu de s'étonner que ce cours d'eau soit ignoré maintenant que le risque est considéré comme beaucoup plus fort.

Lors des grandes inondations, de tels ruisseaux sont les lieux de cheminement les plus dangereux des flots. Ainsi lors des réunions publiques de 2015, quand était montrée la cinétique d'invasion de l'eau en 1856, on voyait clairement que l'entrée dans Tours se faisait dans l'axe du ruisseau de l'Archevêché. Le fait qu'il ait été enterré depuis n'y changerait rien, on l'a vu récemment lors des inondations de Nice d'octobre 2015 et, en juin 2016, là où l'autoroute A10 a été coupée près d'Orléans, à cause d'un cours d'eau enterré dont l'existence a été négligée lors de la construction de cette voie.

Rappelons aussi que l'image la plus impressionnante de l'inondation de 1856 a pour lieu la rue de la Dolve, où passe le ruisseau de la Dolve (c'est dans cette rue que 20 personnes réfugiées dans une maison menaçant de s'écrouler furent sauvées de justesse) :



A cause du passage du ruisseau de l'Archevêché, le terrain du 31 rue du Dr Fournier est dans une "zone d'écoulement préférentiel", ou plutôt devrait y être car, de manière incompréhensible (et sans aucune réponse aux demandes réitérées en ce sens) les couloirs des ruisseaux enterrés - pourtant pleinement dans l'axe Est-Ouest de la Loire et du Cher - ne sont pas considérés en tant que zones CEP (Centre urbain (C) en Ecoulement Préférentiel) dans le PPRI 2016, ce qui n'ôte rien aux dangers potentiels. Comme si les pouvoirs publics avaient oublié l'existence même de ces cours d'eau...

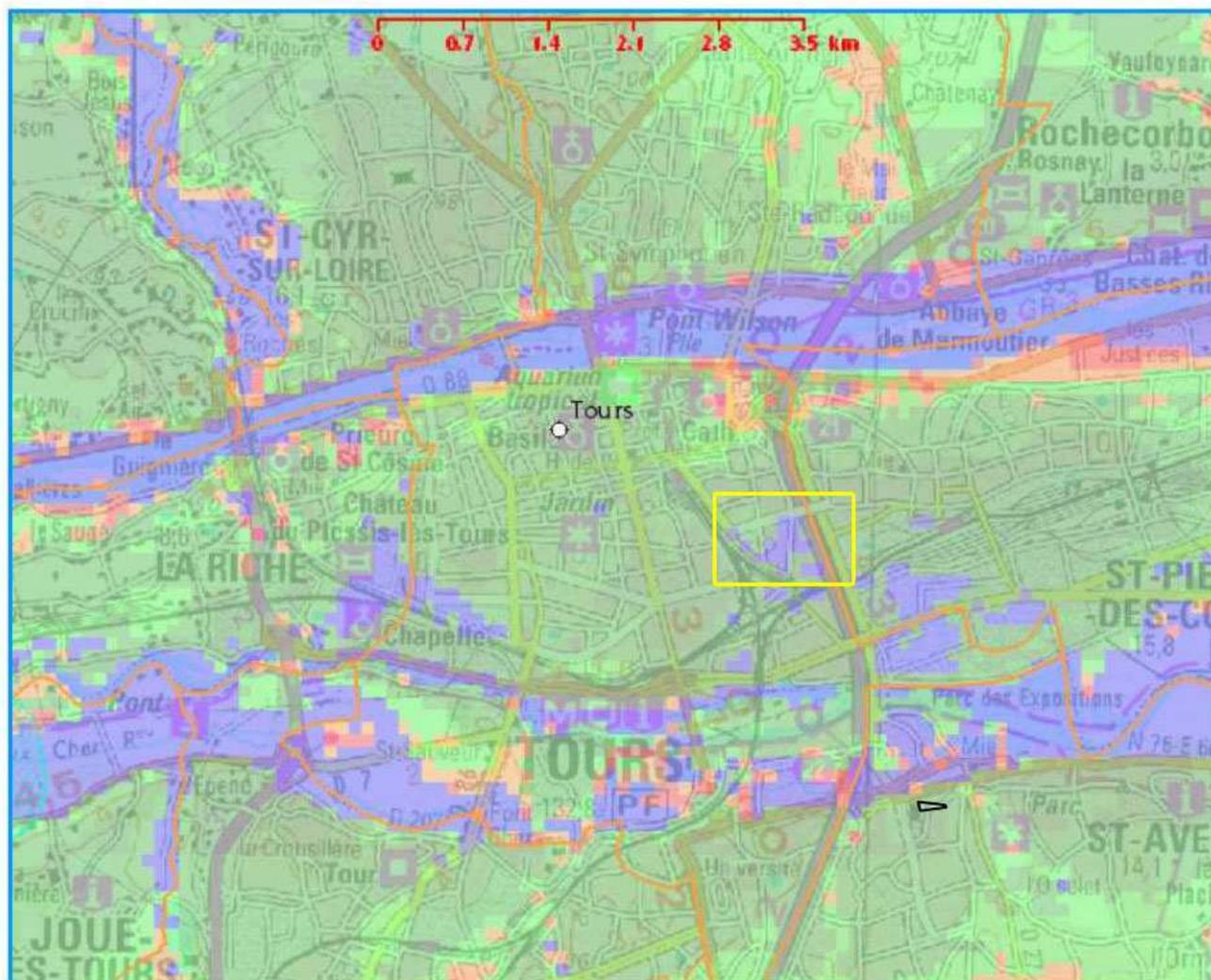
16. L'ignorance de l'aléa inondation par remontée de nappes

Le risque d'inondation existe en dehors des grandes inondations de la Loire ou du Cher, avec rupture de digue. Le plan suivant montre que le 31 Dr Fournier (petit rectangle jaune sur le rectangle zoomé) est entouré de zones à "aléa très élevé, nappe affleurante".

L'état initial de l'étude d'impact note l'existence d'un risque d'inondation par remontée de nappe classé très élevé, selon le BRGM. Ce risque ne fait pas l'objet d'un document de prévention des risques.

Détail du zonage de l'aléa « inondation par remontée de nappe »

Source : BRGM site internet inondationsnappe.fr



- Aléa très faible à inexistant
- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très élevé, nappe affleurante



Cette "nappe affleurante" est connue des habitants du quartier. Notamment les garages de la parcelle 356 (à l'Ouest de la parcelle 355 et en surplomb) sont régulièrement humides et à fleur d'eau lors de forts orages en périodes humides. Et le phénomène est aggravé lors des crues prolongées de la Loire ou du Cher qui rehaussent la nappe alluviale.

17. L'ignorance de l'aléa inondation lors de forts orages

La situation était beaucoup plus grave il y a 30 ans. Chaque gros orage provoquait l'inondation de caves. Cette carte postale de 1910, d'une rue voisine du quartier Velpeau, alors qu'aucune digue de Loire ou du Cher n'avait cédé, montre à quel point les inondations par remontée de nappe peuvent être dangereuses :



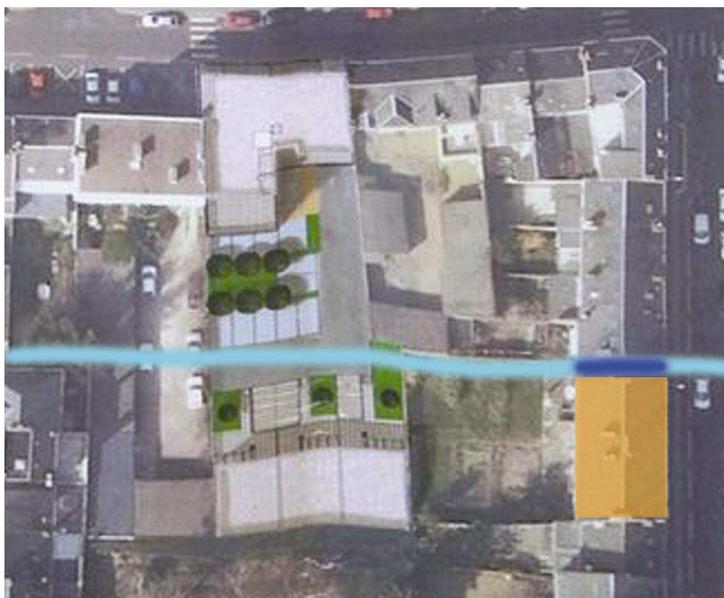
Pour diminuer ce risque, un grand chantier a été entrepris afin de créer un important réservoir rue de la Tour d'Auvergne. Sur le zoom du schéma de la page précédente, c'est le cercle entouré de bleu dessous à droite du petit rectangle jaune. En voici une photo :



La profondeur de ce réservoir, construit vers 1994, correspond à la hauteur d'un immeuble de 13 étages (à gauche le local technique). Le maire de l'époque, Jean Royer, avait bien dit que cette importante réalisation n'enlevait pas le risque. Elle ne fait que réduire sa fréquence. Lors de forts orages répétés, les inondations peuvent reprendre, d'autant plus que les canalisations d'évacuation peuvent présenter des faiblesses. Il y a effectivement eu de tels cas, notamment en 2010.

18. La présence du ruisseau augmente les risques d'inondation

En 2009, les propriétaires de la parcelle 348 (limitrophe, à l'Est - droite - de la 355), au 139 rue de la Fuye, ont entrepris de construire des appartements en sous-sol, sans dépôt de demande de permis de construire. On voit ci-dessous (zone orangée) que c'est juste en bordure du ruisseau de l'Archevêché.



Les voisins, connaissant bien les risques en ont été très surpris, et, après plusieurs interventions d'un riverain, la mairie a décidé d'interdire l'habitation de ces lieux, déjà meublés et prêts à être loués.

Un an plus tard, le 12 septembre 2010, ce même riverain envoyait un courrier à l'adjoint à l'Urbanisme de la ville de Tours disant :

Suite à votre courrier du 8 décembre 2009, en réponse au mien du 29 octobre 2009, je vous signale que mes craintes d'inondation des appartements en sous-sol de la maison sise au 139 rue de la Fuye étaient justifiées.

En effet, suite aux fortes pluies de mercredi dernier 8 septembre, ces appartements ont été victimes d'une invasion des eaux d'une hauteur que je ne connais pas, mais qui devait être importante puisqu'elle a amené environ 5 cm de boue, d'après une habitante de l'immeuble.

On déduit de cet incident, qui aurait pu être grave s'il y avait eu des habitants dans ces appartements (surtout s'ils étaient en déplacement...), que :

- effectivement le réservoir de La Tour d'Auvergne est insuffisant en cas de très fortes pluies,
- la proximité du ruisseau enterré de l'Archevêché est un facteur aggravant,
- une telle inondation apparaît probable sur une maison de ville de plain-pied,
- si des voisins se mobilisent face à des créations de logements, ce n'est pas vraiment pour les inconvénients que cela leur génère (des appartements non déclarés ont aussi été aménagés dans les combles du 139 rue de la Fuye, sans qu'un riverain ne s'en soit plaint en mairie), c'est bien en pensant aux dangers auxquels seraient exposés les futurs habitants. On le ressent d'ailleurs dans le premier recours gracieux (du 23 avril 2013) où le requérant exprime ainsi sa toute première préoccupation :

1) Le terrain en question est traversé par le ruisseau de l'Archevêque², lieu autour duquel s'organisait la vie du quartier Velpeau au XIX^e siècle. Il a depuis été canalisé et enterré³, il se rappelle à notre mémoire lors de fortes pluies⁴. Sa présence n'est même pas signalée dans le permis de construire, son cheminement n'est donc pas indiqué et aucune précaution n'est prise.

Depuis 2010, le sous-sol du 139 rue de la Fuye a été inondé au moins une autre fois, ce qui laisse présager un retour d'inondation tous les 3 à 5 ans.

Dans le cas présent, le danger n'est pas seulement pour les futurs habitants, il est aussi pour les voisins déjà en place, c'est ce que nous allons maintenant voir.

19. Remblaiement d'une petite zone humide



A la supposer juste, la coupe PC3 présente déjà un remblai important (en gris foncé). On a vu que la hauteur du Terrain Naturel **au centre du jardin**, 46,03 m, pourrait être exacte. A ce niveau, la hauteur de ce remblai n'est pas indiquée (pourquoi ? Etait-ce accessoire ?). A supposer qu'on atteigne le niveau du TN voisin, on a vu qu'elle serait de 60 cm environ. **Du côté Sud**, au fond du jardin, l'expertise de géomètre montre une cote de 46,60 m des deux côtés extérieurs du terrain, qu'on a précisé à 46,50 m en son intérieur Ouest. Le TN voisin ayant été artificiellement relevé à 47,00 m, cela ferait encore 40 à 50 cm de remblais. **Du côté Nord**, au bord de la rue du Dr Fournier, on a vu qu'un sous-sol d'au moins 1,20 m à 1,36 m par rapport au niveau de la rue a été ignoré.

En conséquence, on peut estimer qu'il y aurait au minimum 50 à 70 cm à remblayer en moyenne, ce qui, pour une surface de 1049 m², implique **500 m³ à 700 m³ de remblais** à ajouter sur une surface qui deviendrait en grande partie bétonnée et bitumée (parkings). Limiter l'**imperméabilisation du sol en zone urbaine** très vulnérable n'est-il pas devenu une priorité admise par tous les spécialistes ?

En cas de très fortes pluies ou, pire, de grandes inondations, la présence de zones humides en creux est essentielle pour assurer le bon écoulement des eaux et éviter inondations et glissements de terrains. Les inondations de Nice et celles de l'A10 près d'Orléans ont déjà été citées. On peut y ajouter, plus près à Loches, les conséquences aggravées par la présence d'un ruisseau souterrain (radio France Bleue 30 mai 2016 - <https://www.francebleu.fr/infos/climat-environnement/loches-touche-par-2-vagues-d-inondation-1464602560>) :

Samedi très tôt vers 4h30 du matin un violent orage accompagné de grêle s'est abattu sur la ville : les rues se sont trouvées couvertes d'une couche de grêle de près de 5 centimètres. Plusieurs magasins et particuliers notamment dans la rue de Picois se sont trouvés inondés ... il faut dire que sous la ville passe un ruisseau souterrain, le ruisseau de Mazerolles, a été gonflé par les pluies et surtout il a été bouché par la grêle accumulée et a donc envahi les caves, celle d'un pharmacien a été envahi par un mètre d'eau.

Ce très important remblaiement avec artificialisation du sol serait donc dommageable et dangereux pour les propriétés voisines déjà vulnérables aux risques, on l'a vu pour les garages de la parcelle 356 à l'Ouest et pour le sous-sol de la parcelle 348 à l'Est.

Les maisons voisines sont certes rehaussées de quelques marches, mais il est fréquent que le jardin soit rempli de 5 cm d'eau lors de fortes pluies. Il y a lieu de s'inquiéter quand le grand réservoir de 1994 sera plein et que les canalisations ne permettront plus d'évacuer l'eau.

Et ce serait bien pire en cas d'inondation de la Loire ou du Cher avec rupture de digue. Le ruisseau de l'Archevêché constitue alors ce qu'on appelle en hydrologie un "talweg" : le lit du cours d'eau, très confiné dans sa canalisation, tend alors à reprendre son tracé naturel.

Nous verrons plus loin que le PPRI 2016 interdit complètement les remblais.

20. La non prise en compte des contraintes d'avant PPRI, de 2009 à 2012

Le permis de construire a été accepté le 27 décembre 2012, après que des consignes très strictes aient été signifiées aux communes par l'Etat. Elle n'ont pas été appliquées par la mairie de Tours, comme le montre cette énumération chronologique :

1. La circulaire du 1^{er} septembre 2009 du Préfet de Région, relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme, *"attache une importance particulière à l'impératif de sécurité à travers la prise en compte de la problématique des risques naturels et technologiques"*.
2. La circulaire du 7 avril 2010 du Préfet de Région indique les mesures à prendre suite à la tempête Xynthia.
3. La circulaire du 25 juin 2010 indique les mesures à prendre en matière de risques d'inondations suite aux intempéries dans le Var les 15 et 16 juin 2010.
4. En 2010, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne de 2010 stipule que : *"il est instauré à l'aplomb des digues sur une largeur de 100 m par mètre de hauteur de digue une zone où toute construction nouvelle est interdite"*. La digue du canal est haute de 5 m, les lieux en sont à une distance de 400 m et sont donc concernés. Il est aussi précisé. Il est dénoncé sur ce document *"toute suppression de zones d'expansion de crues par création de remblais"*. Il y est indiqué que *"Collectivités et organismes publics doivent se conformer au SDAGE dans toutes leurs décisions d'aménagement"*. Telle est la portée juridique du SDAGE et donc de cette interdiction.
5. Le 17 mars 2011, le Préfet de la région Centre publie un document de 19 pages, commençant (page 3) par rappeler les trois premiers points précédents et présentant des *"lignes directrices et recommandations"* parmi lesquelles :
 - a. *"Contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion, c'est-à-dire dans les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés qui peuvent stocker un volume d'eau important, et étudier la reconquête de certaines"* (page 4)
 - b. *"L'arrêt du développement de l'habitat pavillonnaire très vulnérable"* (page 4)
 - c. *"La densification des zones déjà urbanisées pour favoriser des formes d'habitat collectif [...] peut être admise sous réserve que l'augmentation de population au niveau du quartier reste modéré"* (page 4) [dans le cas présent on remplace 3 logements par 17 autres, alors qu'il n'y a aucun ralentissement de constructions dans le quartier Velpéau]
 - d. *"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)
 - e. *"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)
 - f. *"Poursuivre les études de dangers et les études de val"* (page 5) [certaines études ont sans cesse été retardées et commencent à peine alors que le PPRI est validé en juillet 2016]
 - g. *"Cette politique globale du "porter à connaissance" doit être menée de façon continue dans le temps"* (page 7)
 - h. *"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). [Cette consigne est particulièrement importante, elle 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]
 - i. *"Dès lors que le risque et l'atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques seront démontrés, les services instructeurs, sensibilisés aux modalités d'application de l'article R. 111-2, proposeront de faire valoir les dispositions de l'article"* (page 11). [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]

- j. "Interdiction des constructions dans les zones reconnues dangereuses et pour préserver, sans réserve, des champs d'expansion des crues" (page 11). [on est dans ce cas là...]
 - k. "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]
6. Le 23 mai 2011, dans une lettre à M. Germain, Président de l'Etablissement Public Loire et maire de Tours, le préfet de Région réitère sa consigne : "Dans l'attente de l'approbation des nouveaux PPRI, il est nécessaire de gérer la période transitoire, en prenant en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne". Cela signifie clairement que le PPRI de 2001 n'est plus valable.
 7. En 2012, il a déjà été montré que la DREAL Centre avait précisé les hauteurs de référence à atteindre, 50,80 m pour le 12 rue Gounod, donc au moins cette hauteur pour le 31 rue Dr Fournier.

Il y a lieu de s'étonner de l'absence de contrôle de la mairie et des services de l'Etat (il n'y a pas l'avis de la DDT pourtant décisif en zone aussi exposée) dans la phase d'instruction du permis de construire, laissant passer les nombreuses anomalies relevées. Pourquoi l'instruction a-t-elle été beaucoup plus rapide que pour le 21 rue Gounod ? Pourquoi ne pas être venu sur place pour constater qu'il y avait un sous-sol, que le terrain ne remontait pas... ? Ou simplement, sans se déplacer, pourquoi ne pas avoir constaté que les cotes présentées ne sont pas validées par un expert géomètre, alors qu'elles sont essentielles en un tel lieu et alors que la cote de 50,50 m était atteinte de justesse ? Lors de leur rencontre avec les services municipaux en charge du dossier, les requérants avaient été frappés par leur méconnaissance des lieux.

Lors de la réunion en mairie du 9 juillet 2013, lorsque les requérants ont évoqué le sujet des inondations et des contraintes attenantes, l'adjoint à l'Urbanisme a évacué le sujet en affirmant s'en être entretenu avec le Directeur Des Territoires et avoir son accord. Il a **refusé toute confirmation écrite** (ce qui lui fut reproché par un riverain dans un mail du 16/7/2013) . Le DDT n'en avait aucun souvenir lors d'une rencontre avec l'AQUAVIT en janvier 2014.

21. Le SCOT ajoute de nouvelles contraintes en 2013

En 2013, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération tourangelle, prend en compte les nouvelles consignes et en précise certains points (ci-dessous les précisions apportées et acceptées, en réponses aux questions du commissaire enquêteur - extrait de ses conclusions). Outre la mise en place d'indicateurs pour contrôler (en vue de réduction) le nombre de logements supplémentaires en zone inondable, on sera attentif aux phrases indiquées en rouge :

o Risque inondation

Améliorer le caractère opérationnel du SCoT en inscrivant explicitant dans le DOO, document opposable, l'objectif chiffré de 2500 logements supplémentaires d'ici 2030 en zone inondable, et préciser les conséquences de l'atteinte de ce seuil de 2500 nouveaux logements à l'échelle du SCoT.

N° 2013060933 / 45

Réponse SMAT :

→ Ne pas privilégier une approche comptable de la production de logements, mais suivre cette dernière de manière précise en zone inondable.

→ Ajout de deux nouveaux indicateurs de suivi dans le document 6 du rapport de présentation :

- Nombre de logements supplémentaires réalisés en zone inondable.
- Nombre de logements supplémentaires réalisés en zone inondable en fonction des niveaux d'aléas existants (PPRI).

Appréciation CE :

Réponse satisfaisante.

Afin de ne pas augmenter globalement le nombre d'habitants en zone inondable, limiter l'urbanisation à l'enveloppe actuelle en excluant les extensions urbaines.

Réponse SMAT :

→ Modification cartographique de la carte dans le document 4 du rapport de présentation ainsi que des cartes du PADD en requalifiant les sites concernés.

Appréciation CE :

Réponse satisfaisante.

Afin d'améliorer la sécurité des habitants en cas de crue majeure de la Loire et du Cher, augmenter la résilience des nouvelles constructions en zone inondable, en prenant en particulier comme un des critères de réflexion la cote des plus hautes eaux connues.

Réponse SMAT :

→ Ajout d'une recommandation dans le DOO Orientation « faire la ville autrement », axe : construire en intelligence avec l'environnement :

- Construire au-dessus des plus des plus hautes eaux connues.

Pour une meilleure sécurité des habitants, le SCoT recommande que dans les opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain, les logements soient réalisés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Appréciation CE :

Réponse satisfaisante.

Préciser la notion d'intensité urbaine modulable.

Réponse SMAT :

→ Intégration de nouveaux principes permettant de mieux décliner la notion d'intensité urbaine modulable et indicateurs complétés pour suivre l'évolution de la production de logements en fonction des niveaux d'aléas existants ou modifiés (suite à la révision du PPRI).

En 2014 et 2015 (notamment pour les remblais), d'autres éléments, en préparation de la révision du PPRI ont été ajoutés dans le même sens.

22. La mairie de Tours a rechigné à appliquer les consignes d'avant PPRI 2016

Pour le PLU de 2011, la mairie avait déjà rejeté la recommandation suivante (n°6) du commissaire-enquêteur : "*Considérant que le PLU constitue une opportunité pour anticiper les futures dispositions du PPRI révisé dans le sens d'une plus grande réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens et, en particulier, que le remplacement et l'extension mesurée des constructions peuvent être admis dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation significative de la population vulnérable et où les logements nouveaux sont conçus de manière à ne subir aucun endommagement, le développement urbain en zone inondable doit être reconsidéré. En conséquence, il conviendrait de supprimer le secteur t dans les zones inondables des zones UC et US, diminuer l'offre de logements sur les sites d'orientations concernés et en tenir compte dans la révision du PLH en cours*".

On a vu combien, en ce qui concerne le permis de construire du 31 rue du Dr Fournier, la mairie a ignoré les consignes préfectorales de 2009 à 2012. Elle a ensuite persisté quand on le lui a reproché, à savoir :

- En 2013, elle a rejeté des remarques de requérants auprès des services techniques, notamment pour la prise en compte du ruisseau de l'Archevêché.
- En 2013, elle n'a pas répondu aux recours gracieux,
- En 2014 et 2015 lors des recours auprès des tribunaux administratifs d'Orléans et de Nantes, dans les mémoires produits, elle a encore refusé de prendre en compte les dispositions de 2009-2012.
- Le 19 décembre 2015, cette mise en danger a été dénoncée lors d'une réunion du PPRI à Tours, devant 120 personnes, une dizaine de conseillers municipaux, le maire, le DDT, des représentants de la Préfecture d'Indre et Loire. Alors que le DDT venait de dire que les remblais sont interdits, personne n'a réagi en apprenant que 500 m³ de remblais sont prévus. Aucune réponse n'a été apportée, ni durant cette réunion, ni après.

Si elle a jusqu'en 2015 autorisé d'autres constructions maintenant impossibles à cause du PPRI 2016 (y compris très près de la zone estimée dangereuse de la digue du Canal), la mairie de Tours a pourtant montré dans quelques cas une volonté de suivre les nouvelles contraintes :

- En 2012, à l'occasion du plan Climat, elle déclare ne pas construire de logements en rez-de-chaussée dans un quartier des Casernes beaucoup moins exposé que le quartier Velpeau (il est plus à l'Ouest que le jardin des Prébendes) :

Sur l'opération des Casernes évoquée supra, la Ville de Tours anticipant les prescriptions du PPRI et allant même au-delà de ce qui est envisagé, ne construira pas de logements en rez-de-chaussée et concevra ce nouveau quartier en prévoyant un écoulement des eaux de surface très performant.

(pour seule réponse à ce qui lui a été dénoncé dès le 3/7/2013 comme un "deux poids, deux mesures", la mairie a été jusqu'à écrire le 11/3/2014 au tribunal d'Orléans, que le quartier des Casernes "*ne se situe pas au même endroit que la construction envisagée*" !).

- En 2013, on l'a vu, elle a soumis le permis de construire du 12 rue Gounod au contrôle de la DDT.
- En 2013, elle a signé le SCOT, approuvant toutes ses dispositions.

Et en 2016, elle a approuvé la révision du PPRI.

C'est donc pour des motivations obscures que la mairie de Tours a accepté et soutenu ce permis de construire contraire à la réglementation, au mépris de la sécurité des citoyens. Le risque inondation n'est même pas évoqué dans la demande de permis alors qu'on est sur la zone la plus exposée de la ville !

Le seul indice montrant que la mairie s'en est un peu souciee est la prise en compte de la hauteur PHEC, qui n'est même pas présentée comme étant celle des Plus Hautes Eaux Connues. Elle ne l'explique que devant la Justice administrative de Nantes, dans son mémoire du 7 novembre 2014 : "*Il sera encore rappelé que les dispositions générales de l'article UC10 (UC10-3-2) du PLU permettent de dépasser la hauteur maximale pour permettre de réaliser un niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes*

eaux connues (à savoir une côte de 50,50 NGF dans le secteur concerné)", ignorant que ce niveau PHEC avait été fixé à 50,80 m en 2012 par la DREAL.

23. Les contraintes du PPRI 2016, généralités

La révision du PPRI est entrée en vigueur par arrêté préfectoral du 18 juillet 2016. Nous avons vu que le terrain est sur deux zones, CTF pour l'immeuble et deux maisons de ville, CZDE pour la troisième maison.

Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Tours - Val de Luynes indique pour la zone CTF (page 130) les généralités suivantes :

Généralités- Caractère de la zone- (Objectif/vocation)

La zone C_{TF} correspond au centre urbain ou centre bourg inondable des communes, en aléa Très fort (TF),

En conséquence, les objectifs poursuivis dans cette zone, auxquels les règles ci-dessous permettent de répondre, sont :

- de ne pas augmenter significativement la population exposée aux risques
- de réduire la vulnérabilité du bâti existant
- de limiter l'imperméabilisation du sol

Pour la zone CZDE (page 122), il est indiqué :

Généralités- Caractère de la zone- (Objectif/vocation)

La zone C_{ZDE} correspond au centre urbain ou centre bourg inondable des communes, ; située derrière les digues, dans une zone de risque d'affouillement du sol et de destruction potentielle du bâti en cas de rupture brutale de digue à proximité. Cette zone de danger est appelée Zone de dissipation de l'énergie (ZDE).

En conséquence, les objectifs poursuivis dans cette zone, auxquels les règles ci-dessous permettent de répondre, sont :

- de stabiliser la population exposée aux risques
- de réduire la vulnérabilité du bâti existant
- de limiter l'imperméabilisation du sol
- de permettre la réalisation de grands projets de réduction de la vulnérabilité du territoire

Même si les ruisseaux enterrés ne sont pas pris en compte dans le PPRI (leur tracé n'est même pas indiqué), même si, en conséquence, les lieux ne sont pas en zone CEP (Ecoulement préférentiel) (des recours gracieux ont été émis pour corriger cette anomalie), il est intéressant de savoir ce qu'il en est pour cette zone à laquelle aurait dû être affecté tout terrain traversé par un ruisseau enterré :

Généralités- Caractère de la zone- (Objectif/vocation)

La zone C_{EP} correspond au centre urbain ou centre bourg inondable des communes, caractérisé par leur caractère historique, leur densité, la continuité de leur bâti et la mixité des fonctions urbaines ; en zone d'écoulement préférentiel – EP- voie de passage préférentielle de l'eau en raison de la topographie des lieux (ex talweg) ou seule possibilité de passage de l'eau (ex passage sous les infrastructures en remblai)

En conséquence, les objectifs poursuivis dans cette zone, auxquels les règles ci-dessous permettent de répondre, sont :

- de préserver la capacité d'écoulement et de vidange du Val
- de diminuer la population la plus vulnérable exposée aux risques

En application de l'article R431-16 e) du code de l'urbanisme, le dossier de permis de construire comprendra une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de l'étude hydraulique prescrite et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception.

24. Les contraintes du PPRI 2016, prescriptions pour constructions nouvelles

Zone CTF :

	Sont autorisés	Sous réserve des prescriptions suivantes
C TF 3-1	Les constructions nouvelles à usage d'habitation inférieure à 8 logements	-Créer un étage au-dessus des PHEC par logement - Placer le premier niveau de plancher habitable à 0,50m au moins du TN - Limiter l'indice de surface de plancher à usage d'habitation à 2 - Mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites
C TF 3-2	Les constructions nouvelles à usage d'habitation d'au moins 8 logements	-Créer le premier niveau de plancher habitable au-dessus des PHEC - Limiter l'indice de surface de plancher à usage d'habitation à 2 Mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites

Zone CZDE :

Sous article	Sont autorisés	Sous réserve des prescriptions suivantes
C ZDE 3-1	Les constructions nouvelles à usage d'habitation inférieures à 8 logements	- Créer un étage au-dessus des PHEC par logement - Placer le 1er niveau de plancher à 0,50m au moins du terrain naturel - Limiter l'indice de surface de plancher à usage d'habitation à 1 - Mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites
C ZDE 3-2	Les constructions nouvelles à usage d'habitation d'au moins 8 logements	-Créer un premier niveau de plancher habitable au-dessus des PHEC - Limiter l'indice de surface de plancher à usage d'habitation à 1 Mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites

Zone CEP :

	Sont autorisés	Sous réserve des prescriptions suivantes
C EP 3- 1	Construction nouvelle à usage d'habitation inférieure à 8 logements	- Réaliser une étude hydraulique démontrant que le projet n'aggrave pas l'aléa et déterminant la capacité du projet à résister à l'aléa - Créer un étage au-dessus des PHEC par logement, et un premier niveau de plancher à 0,50m du TN - Limiter l'indice de surface de plancher à 1 - Rechercher la transparence hydraulique du projet
C EP 3-3	Construction nouvelle à usage d'habitation d'au moins 8 logements	- Réaliser une étude hydraulique démontrant que le projet n'aggrave pas l'aléa et déterminant la capacité du projet à résister à l'aléa -Créer un premier niveau habitable au-dessus des PHEC - Limiter l'indice de surface de plancher à 1 - Rechercher la transparence hydraulique du projet

Pour les zones CTF, CZDE et CEP, les "mesures de réduction de la vulnérabilité" sont les suivantes :

Les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites aux constructions sont les suivantes :

- mettre en place un clapet anti-retour, dans un regard, sur la conduite d'évacuation des eaux usées afin d'éviter le reflux de celles-ci dans les bâtiments. Ce clapet doit être entretenu régulièrement,
- mettre en œuvre pour l'alimentation électrique et courants faibles, une pose descendante (en parapluie) à partir du plafond hors d'eau. En cas d'impossibilité technique prévoir un réseau étanche. Distinguer un circuit desservant les parties hors d'eau et un circuit desservant les parties inondables, protéger ce dernier par un disjoncteur différentiel 30mA.

L'indice de surface au plancher ne doit donc pas dépasser 1 sur la zone CZDE et 2 sur la zone CFT.

Pour une surface de terrain de 1049 m² et une emprise de bâtiments de 496 m², la surface au plancher déclarée est de 1273 m². L'indice total est donc $1273/1049 = 1,21$, correct en zone CTF, mais incorrect si la zone était en CZDE ou CEP. Et si l'on considère la seule portion de terrain en zone CZDE (en rouge ci-dessous), on voit (la maison de ville étant sur deux niveaux) que l'indice est supérieur à 1, alors qu'il devrait y être inférieur :



25. Les contraintes du PPRI 2016, interdiction des remblais

Zone CTF :

4.2.1 Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

-Sont interdits tous remblais, constructions, ouvrages, aménagements, travaux, exploitations, à l'exception de ceux admis explicitement aux articles suivants. Sont notamment interdits : dont les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel (sauf ceux prévus à l'article 3), les nouvelles stations d'épuration, et les nouveaux établissements sensibles

Zone CZDE :

4.1.1 Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous remblais, constructions, ouvrages, aménagements, travaux, exploitations, à l'exception de ceux admis explicitement aux articles suivants. Sont notamment interdits : les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel (sauf ceux prévus à l'article 3), les nouvelles stations d'épuration, et les ouvrages de production d'énergie, les nouveaux établissements sensibles et les nouveaux établissements stratégiques

Zone CEP :

4.5.1 Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

-Sont interdits tous remblais, constructions, ouvrages, aménagement, travaux, exploitation, à l'exception de ceux admis explicitement aux articles suivants. Sont notamment interdits les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, , les ouvrages de production d'énergie-

26. Le non-respect de plusieurs contraintes du PPRI 2016

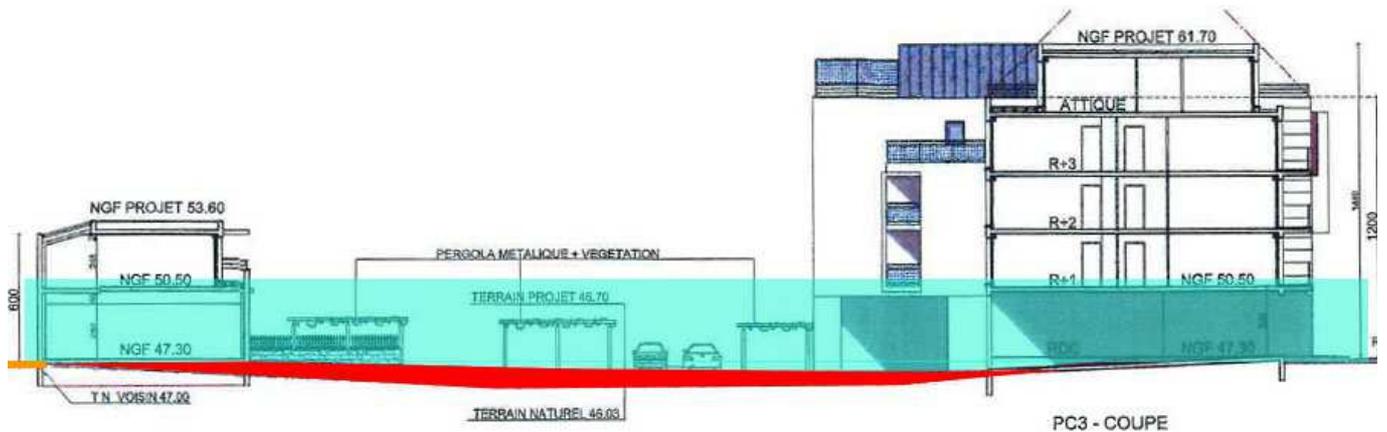
La lecture de ces contraintes sur les trois zones, donc sur la seule zone CTF, faire ressortir que **le permis de construire ne respecte pas les obligations suivantes :**

1. **absence de tous remblais**, sachant que de tels remblais ne font pas partie des exceptions autorisées : on a vu que plus de 500 m³ sont nécessaires au projet,
2. **hauteur du 1^{er} étage à 50,80 m** (PHEC, plus hautes eaux connues) : elle est à 50,50 m, que ce soit pour l'immeuble ou pour les trois maisons de ville,
3. **premier niveau de plancher habitable à plus de 50 cm au dessus du TN** (terrain naturel) : les trois maisons de ville sont de plain-pied, à hauteur du TN.

Une analyse plus précise révélerait d'autres anomalies (cf. contraintes DDT pour le 12 rue Gounod, mesures de réductions de la vulnérabilité, indice de surface au plancher trop fort sur la partie en zone CZDE), mais ces trois infractions sont déjà essentielles tant elles sont graves en matière d'insécurité. Et il convient d'y ajouter **la présence redoutable et non évaluée du ruisseau enterré de l'Archevêché**.

En 2012, avant l'acceptation du permis de construire, tout cela était déjà explicitement (PHEC 50,80 m) ou implicitement (interdiction d'habitations vulnérables) interdit, c'est désormais explicite et précis.

Sans même tenir compte des multiples anomalies signalées sur la coupe PC3, en se référant donc seulement à ce schéma de la demande de permis de construire, les trois infractions au PPRI 2016 apparaissent nettement : remblais en rouge (en réalité bien plus important), hauteur des eaux bleues (PHEC 50,80 m) de l'inondation de référence submergeant le 1er étage (à 50,50 m), rez-de-chaussée habitable de plain-pied (orange) alors qu'il devrait être rehaussé de 50 cm :



On remarque, en outre, que la contrainte de surélever les rez-de-chaussée d'au moins 50 cm n'a rien de nouveau, c'était déjà en œuvre par le passé, expliquant la présence de marches à l'entrée de la plupart des maisons du quartier. On retourne finalement aux précautions prises par ceux qui ont connu les inondations catastrophiques du XIX^{ème} siècle, lesquelles peuvent revenir, c'est souligné par le PPRI 2016.

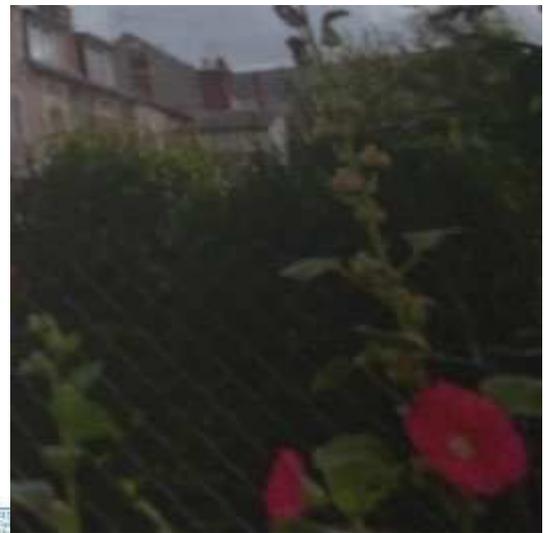
27. Une fraude caractérisée au permis de construire

Nous avons vu les cotes faussées (expertise de géomètre faisant foi), permettant au fond du jardin d'atteindre le niveau de la rue, et permettant aux 1^{ers} étages des maisons de ville d'atteindre artificiellement au cm près la cote de 50,50 m, nous avons vu la non-déclaration du sous-sol qui ne peut pas être involontaire. A ces preuves évidentes d'une volonté de fraude s'ajoute celle qui suit.

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" (article R 431-10 du code de l'urbanisme). Cela n'a pas été fait, ni pour le sous-sol, ni pour le jardin. Le seul document photographique le décrivant est un gros plan sur les roses trémières du voisin, avec en arrière-plan le ciel, les maisons du voisinage et - très vaguement - quelques végétations du terrain à construire. Même agrandie, en arrangeant les couleurs, elle reste illisible. Toutefois, on arrive à distinguer le grillage montrant que le photographe n'est même pas situé dans le terrain à construire.

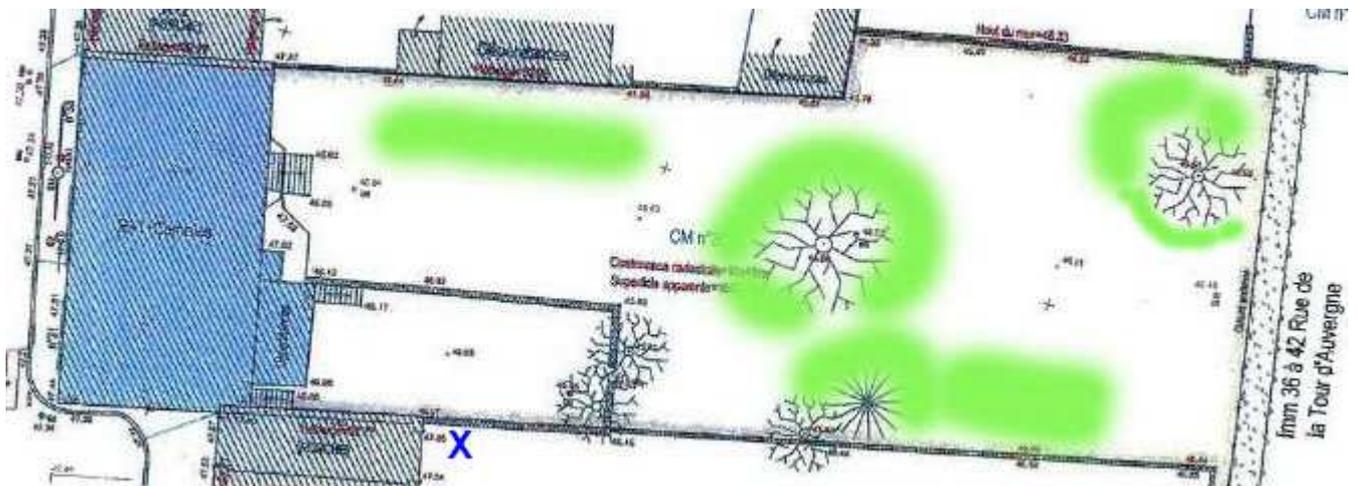


FACADE SUR JARDIN



Il était pourtant extrêmement facile d'aller sur un étage d'une des maisons à démolir pour photographier l'ensemble du jardin. **Cette photo, à elle seule, prouve qu'il y a fraude** (y compris pour sa légende "Façade sur jardin"). L'endroit approximatif où on devine qu'elle a été prise est marqué d'une croix bleue dans le schéma ci-dessous.

On remarque aussi que la vue de dessus minimise le nombre d'arbres, effaçant notamment les grands cerisiers qui sont au sud du sapin, et sous-estimant l'envergure de ceux qui sont indiqués, d'où les ajouts de couleur verte ci-dessous. La photo de page 2 du présent dossier, même prise en début de printemps (sans feuilles sur le figuier situé au Sud-Est), le montre aussi.



« Un permis de construire obtenu par fraude ne crée pas de droits au profit de son bénéficiaire de sorte que l'autorité qui l'a délivrée est tenue d'en opérer le retrait sans délai dès lors qu'un tiers lui demande ce retrait et que le permis de construire est illégal » [CAA Marseille, 19 mai 2011, req. N°09MA02311]

Dans le cas présent, on a vu que le bénéficiaire a sciemment caché des éléments qui, s'ils avaient été connus de l'autorité instructrice, auraient convaincu cette dernière de ne pas délivrer le permis de construire. La mairie de Tours est donc "tenue d'en opérer le retrait".

Le présent dossier, incluant photos, schémas, expertise de géomètre, analyse précise des cotes et contraintes, prouve que l'intention de frauder ne fait aucun doute.

Toute personne venant sur place constatera que le fond du jardin ne remonte pas à hauteur de la rue. Un géomètre l'a prouvé avec son instrument de mesure, tout journaliste pourra en témoigner avec sa perception de l'évidence.

28. Une mise en danger des biens et des personnes

Obtenu de façon frauduleuse, ce permis de construire est illégal et doit être retiré, ce que saurait reconnaître la Justice Administrative s'il fallait y faire appel.

Les contraintes du PPRI ont pour rôle d'assurer la sécurité des habitants. Les enfreindre, c'est mettre en danger leurs biens et leurs personnes. Ce danger n'a rien d'illusoire, il a été démontré dans les pages précédentes, et pas seulement dans le cas d'inondation du Cher ou de la Loire, mais aussi en cas de fortes pluies. En continuant à défendre ce permis de construire, la mairie de Tours mettrait en danger les futurs propriétaires / locataires et leurs voisins.

Cette atteinte à la sécurité des biens et des personnes serait reconnue par la Justice Pénale s'il fallait y faire appel.

Qui voudrait habiter dans des maisons de ville aussi exposées, en ayant connaissance des dangers encourus ? Personne.

Et cette connaissance du danger est incontournable puisqu'un état des risques naturels et technologiques doit être annexé à tout contrat de vente ou location. Quelle compagnie d'assurance acceptera de couvrir des biens aussi exposés ?

AQUAVIT et riverains requérants - Le 15 novembre 2016

Ce dossier est résumé et complété par le dossier pressibus.org/blogcvl/abus//PC2defaults.pdf

Ajout du 31 mars 2017, démonstration mathématique :

<http://www.bricoleurdudimanche.com/forums/forums-bricolage/forum-bricolage-en-general-57/norme-hauteur-plafond.html> : "il y a une norme la hauteur sous plafond doit être au minimum de 240cm ou 2,40 m, en dessous ce n'est plus considéré comme une surface habitable" + "Le décret ci après stipule qu'une HSP ne doit pas être inférieur à 2,30 pour une surface d'au moins 9 m2 sans être inférieur à 7 m2 !..."

<p>Contraintes de départ à 10 cm près :</p> <ul style="list-style-type: none">- ref = 50,50 m hauteur de référence du plancher du 1er étage selon norme PPRI de 2001- maxi = hauteur maximale du bâtiment par rapport au terrain naturel de cote x : 6 m- hm1 = hauteur minimale du 1er étage 2,40 m (/ 2,30 m)- hp1 = hauteur du plafond rdc / 1er étage : 0,10 m (/0,20 m)- hp2 = hauteur du plafond 1er étage / toit : 0,10 m (/0,20 m)- y = hauteur du RdC- hs = hauteur du socle du RdC : 0,30 m <p>Résolution de deux équations à deux inconnues. A quoi est égal x ? (et y)</p>	<p>Solution</p> <p>maxi = hs + y + hp1 + hm1 + hp2 ref = x + hs + y + hp1 Donc :</p> <p>→ $6 = 0,30 + y + 0,10 + 2,40 + 0,10$ $x + 0,30 + y + 0,10 = 50,50$</p> <p>→ $6 = y + 2,90$ $x + y + 0,40 = 50,50$</p> <p>→ $y = 6 - 2,90 = 3,10$ $x = 50,50 - 0,40 - y = 50,10 - y$</p> <p>→ $x = 50,10 - 3,10$ soit x = 47,00 m (y = 3,10 m)</p> <p>C'est ainsi que le promoteur a calculé la hauteur du terrain des voisins, qui, en réalité, est à 46,60 m, ce qui donc n'autorise pas la construction d'un bâtiment respectant les contraintes. De plus, en 2012, ref n'était pas égal à 50,50 mais à 50,80 m, ce qui augmente l'écart.</p>
---	---