

à Monsieur Laurent VASTEL
Maire de Fontenay-aux-Roses
Hôtel de Ville
75, rue Boucicaut
92260 Fontenay-aux-Roses

Fontenay-aux-Roses, vendredi 3 janvier 2020

Lettre Recommandée avec accusé de réception n° 1A 157 404 5413 6

Copie en lettre recommandée avec accusé de réception n°1A 157 404 5414 3 à SCCV FAR VERDUN, 59 rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt.

Objet : Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 92032 18 00261 délivré par le Maire au nom de la commune pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses et demande d'annulation de ce permis de construire.

Monsieur Le Maire,

1-Recevabilité de notre recours

1.1.Intérêt à agir

L'ensemble immobilier, dont le permis de construire est l'objet de ce recours gracieux consiste en :

- Un bâtiment d'habitation (R+5 : 6 niveaux) accessible depuis la place du Général De Gaulle et l'avenue de Verdun d'une vingtaine de mètres de hauteur, situé à moins de 10 mètres du château La Boissière (château fin XVII début XVIII^{ème} siècle, actuellement siège de la Maison de la Musique et de la Danse). Il est aussi situé à moins de 10 mètres de la Halle aux comestibles.

- Un bâtiment à simple rez de chaussée : une future brasserie construite sur une partie de la Place De Gaulle et distante d'une dizaine de mètres du Monument Aux Morts, situé lui aussi sur la Place De Gaulle.

-Un parc de stationnement d'un niveau de 67 emplacements accessible depuis l'avenue de Verdun dont l'entrée/sortie est située pratiquement en face de l'entrée/sortie du parking municipal de 146 emplacements situé sous la halle aux comestibles

Or le devenir de la place Général de Gaulle concerne tous les habitants de notre ville. En effet la place Général de Gaulle est située au cœur de ville, en face de la Mairie. Plusieurs bâtiments et monument publics ouvrent sur cette place : la Mairie, la Maison de la Musique et de la Danse, le marché couvert ; la place elle-même est le site du marché de plein air et du Monument aux Morts.

Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 9203218 00261 délivré par le Maire au nom de la commune pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis à 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses et demande d'annulation de ce permis.

De même tous les habitants de la Ville sont fondés à défendre le site du Château Laboissière, l'un des 2 bâtiments de la Ville inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques

Or l'opération immobilière qui fait l'objet de ce permis de construire impacte fortement la place Général de Gaulle, le Château Laboissière et le Monument aux Morts.

De nombreux requérants individuels habitent à proximité immédiate de ce projet d'ensemble immobilier

Tous les requérants individuels habitent Fontenay-aux-Roses

Enfin les Associations La Boissière, Fargo et Union Associative Fontenaisienne, ont dans leur objet la défense de l'environnement, ainsi que l'amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie à Fontenay-aux-Roses notamment en Centre-Ville.

1.2. Respect des délais de recours

Ce recours gracieux est envoyé le 3 janvier 2020, le cachet de la poste sur ce courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception faisant foi. Le permis de construire faisant l'objet de ce recours gracieux, a été délivré le 25 octobre 2019 et a été affiché en Mairie le 05 novembre 2019. Le délai maximal de 2 mois pour déposer ce recours gracieux est donc bien respecté.

2-Motifs de notre recours

2-1- Incohérences entre plusieurs documents de ce permis de construire

La façade Sud du bâtiment R+5 représentée dans la pièce PC5-1 « FACADES bâtiment d'habitation » du permis de construire, pièce signée par le Maître d'ouvrage et ayant le sceau de la Mairie daté du 25 octobre 2019 est incompatible avec la façade Sud représentée sur la seule planche : « Vue sur la Brasserie V1 » de la pièce PC 6 « Insertion » à la fois signée par le Maître d'ouvrage et ayant le sceau de la mairie daté du 25 octobre 2019. Cette « « Vue sur la Brasserie V1 » est d'ailleurs la seule planche signée du Maître d'ouvrage dans la pièce PC 6 du permis de construire, pièce signée par le Maître d'ouvrage et ayant le sceau de la Mairie daté du 25 octobre 2019

Ce permis de construire, du fait d'incohérence entre plusieurs documents le composant est entaché d'illégalité ; il doit donc être annulé.

2-2- Notice de présentation insuffisante (pièce PC4); non-respect des articles R 431-10 et R 431-14 du code de l'Urbanisme

Dans la note de présentation il n'est jamais fait mention que le château Laboissière (château fin XVII^{ème} début XVIII^{ème} siècle:) est un bâtiment dont entre autres, les toitures et les

Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 9203218 00261 délivré par le Maire au nom de la commune pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis à 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses et demande d'annulation de ce permis.

communs sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques (inscription par arrêté du 7 avril 1956). Or ce projet d'ensemble immobilier est bien situé dans le champ de vision de ce château.

Il en résulte que le dossier de ce permis de construire fait l'impasse sur les conséquences de la réalisation de cet ensemble immobilier situé sur l'environnement immédiat du château Laboissière inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques. En effet cet ensemble immobilier situé à moins d'une dizaine de mètres de ce château, le surplombe de plusieurs étages.

Ce permis de construire, du fait d'une notice de présentation insuffisante est entaché d'illégalité ; il doit donc être annulé.

2.3. Pas d'avis conforme délivré directement par l'Architecte des Bâtiments de France

Il est très surprenant, et pour tout dire difficilement compréhensible, que l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son avis sur ce projet d'ensemble immobilier de cette importance (près de 20 m de haut) à moins de dix mètres d'un site de la commune classé à l'Inventaire des Monuments historiques : Le château Laboissière .

En effet à Fontenay aux Roses l'Architecte des Bâtiments de France donne souvent directement son avis pour des projets immobiliers de nettement moindre importance, certains faisant l'objet d'un permis de construire, d'autres d'une simple autorisation préalable de travaux dès que ces projets immobiliers sont situés dans une zone délimitée par un cercle de 500 m de rayon autour d'un bâtiment inscrit à l' Inventaire des Monuments Historiques.

Or pour ce permis de construire d'un ensemble immobilier imposant, situé à moins de 10 m du Château Laboissière inscrit à l' Inventaire des Monuments Historiques, il est indiqué dans l'arrêté du Maire délivrant ce permis de construire :

« Vu l'avis réputé favorable de l'Architecte des Bâtiments de France »

Ce qui signifie que l'Architecte des Bâtiments de France ne s'est pas senti concerné par ce projet, car il est difficile de penser qu'un tel projet d'ensemble immobilier situé si proche d'un bâtiment inscrit à l' Inventaire des Monuments Historiques ne lui ait pas été soumis pour avis.

Par conséquent, en absence de sa réponse à la demande d'avis qui lui avait été adressée, son avis est tacitement considéré comme conforme.

Cette absence de réponse, non motivée, peut être vue comme un manquement, de facto, aux obligations d'un Architecte des bâtiments de France et pourrait être considérée, dans ce cas, comme un motif d'annulation de ce permis.

2.4. Dossier « Insertion » insuffisant (pièce PC 6) ; non-respect de l'article R 431-10 du code de l'Urbanisme

Il comprend 3 planches nommées respectivement :

Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 9203218 00261 délivré par le Maire au nom de la commune pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis à 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses et demande d'annulation de ce permis.

- Vue sur la Brasserie V1 (planche PC6 n°1)
- Vue sur la Brasserie (Planche PC6 n°2)
- Vue sur La Place du Général De Gaulle (planche PC6 n°3)

On constate les manquements suivants :

2.4.1- Sur aucun document du dossier il n'est indiqué d'où et sous quel angle de vue les montages de ces planches ont été réalisés.

Or d'après l'article R 431-10 du code de l'Urbanisme, les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse, ce qui n'est pas le cas.

2.4.2 Planches de ce dossier non conformes

- Les 2 planches PC6 n°2 et PC6 n°3 ne sont pas signées par le Maître d'Ouvrage contrairement à la planche PC6 n°1.
- Les 2 planches PC6 n°2 et PC6 n°3 comportent la mention : « *La terrasse et son aménagement seront réalisés par le preneur et seront l'objet d'une autorisation d'urbanisme à déposer ultérieurement* » Ces 2 planches ne sont pas en plus contractuelles : l'autorisation d'urbanisme nécessaire n'est ni dans ce dossier, ni déposée à ce jour. Que devient cette insertion si cette autorisation n'est pas accordée.

La Planche PC6 n°1 est identique aux deux autres concernant la terrasse et son aménagement, mais il n'est pas indiqué sur cette planche la mention : : « *La terrasse et son aménagement seront réalisés par le preneur et seront l'objet d'une autorisation d'urbanisme à déposer ultérieurement* »

La terrasse et son aménagement devraient faire partie de ce permis de construire cette planche étant une pièce officielle de ce permis de construire. Or ce n'est pas le cas.

Enfin, pour rappel, la planche PC6 n°1 est incohérente avec la pièce PC 5-1

2.4.3. Aucun bâtiment proche n'est visible

Aucun bâtiment même très proche n'étant représenté, il n'est pas possible de parler d'insertion !

Pour un tel projet le dossier « insertion » doit être précis, objectif et complet.

Ce dossier n'est ni précis, ni objectif, ni complet ; il est insuffisant.

2.4.4. Aucune insertion côté Nord de cet ensemble immobilier

Le grand immeuble R+5 est accolé à un bâtiment de la cité Saint P, dans la quelle vit des centaines de personnes. La construction de cet immeuble va les impacter fortement or aucune étude d'insertion de ce côté n'est présentée !

Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 9203218 00261 délivré par le Maire au nom de la commune pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis à 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses et demande d'annulation de ce permis.

Ce permis de construire, du fait d'un dossier « insertion » insuffisant est entaché d'illégalité ; il doit donc être annulé.

2.5. Dossier « photos environnement Proche » insuffisant (pièce PC6) non-respect de l'article R 431-10 du code de l'Urbanisme

Ce dossier se limite à 2 photos

Aucun document du dossier du permis de construire n'indique les lieux où elles ont été prises ni les angles de vue.

Or d'après l'article R 431-10 du code de l'Urbanisme, les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse, ce qui n'est pas le cas.

Ces 2 photos sont de plus périmées elles montrent des vues de la Place De Gaulle avant le réaménagement de la place De Gaulle qui a eu lieu au printemps 2019, ces photos montrent par exemple des arbres qui ont été abattus en janvier 2019. La demande de permis ayant été modifiée 2 fois, dont la dernière fois le 20 juin 2019, des photos représentant réellement l'environnement proche auraient pu être fournies.

De plus aucune photo de l'environnement proche côté Nord n'est présentée.

Pour un tel projet le dossier « photos environnement proche » doit être précis, objectif et complet.

Ce dossier n'est ni précis, ni objectif, ni complet ; il est insuffisant.

Ce permis de construire, du fait d'un dossier « environnement proche » insuffisant est entaché d'illégalité ; il doit donc être annulé.

2.6. Dossier « photos environnement Lointain » insuffisant (pièce PC7) ; non-respect de l'article R 431-10 du code de l'Urbanisme

Ce dossier se limite à 2 photos

Aucun document du dossier du permis de construire n'indique les lieux où elles ont été prises ni les angles de vue.

Or d'après l'article R 431-10 du code de l'Urbanisme, les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ce qui n'est pas le cas.

Ces 2 photos sont de plus périmées elles montrent des vues de la Place De Gaulle avant le réaménagement de la place De Gaulle qui a eu lieu au printemps 2019, ces photos montrent par exemple des arbres qui ont été abattus en janvier 2019. La demande de permis ayant été modifiée 2 fois, dont la dernière fois le 20 juin 2019, des photos représentant réellement l'environnement proche auraient pu être fournies.

Dans la photo du haut le château Laboissière inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, est de plus caché en partie par un manège forain qui n'est présent que quelques jours par an.

De plus aucune photo de l'environnement lointain côté Nord n'est présentée.

Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 9203218 00261 délivré par le Maire au nom de la commune pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis à 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses et demande d'annulation de ce permis.

Pour un tel projet le dossier « photos environnement proche » doit être précis, objectif et complet. Ce dossier n'est ni précis, ni objectif, ni complet ; il est insuffisant.

De plus ce dossier est très semblable au dossier « Photos environnement proche » (pièce PC 6)

Ce permis de construire, du fait d'un dossier « environnement proche » insuffisant est entaché d'illégalité ; il doit donc être annulé.

2.8. Dégradation du cadre de vie et de la qualité de vie des habitants vivants aux 4 et 6 avenue de Verdun.

Ces habitants vont perdre un très important ensoleillement de leurs appartements, vue que l'immeuble R+ 5 situé au Sud par rapport à leurs appartements va leur cacher le Soleil une bonne partie de la journée. Cela va à l'encontre du cadre de vie, de la qualité de vie et de la transition écologique.

Un permis de construire ne doit pas être accordé à un projet qui dégrade le cadre de vie, la qualité des habitants déjà sur place et qui va à l'encontre de la transition écologique

2.9. Mauvais emplacement de l'entrée/sortie du parking souterrain de l'ensemble immobilier

Le parc souterrain de stationnement de 67 emplacements de voitures de cet ensemble immobilier est situé avenue de Verdun. Son entrée/sortie est située pratiquement en face de l'entrée/sortie du parking municipal de 146 emplacements situé sous la halle aux comestibles. Pratiquement au même endroit de l'avenue de Verdun on va avoir face à face 2 entrées/sorties de parkings souterrains qui totalisent à eux deux plus de 210 emplacements. Cela va inévitablement entraîner des difficultés de déplacements dans cette avenue et les rues avoisinantes.

Pour cette raison l'emplacement de l'entrée/sortie du parking souterrain de l'ensemble immobilier devrait être revu, donc a minima, ce permis de construire devrait être modifié.

2.10. Aggravation des problèmes de stationnement en Centre-Ville autour de la Place du général De Gaulle

La construction de cet ensemble immobilier va supprimer des dizaines de places de stationnement. Or ce permis de construire dans sa notice de présentation n'en parle pas et ne propose pas de solution pour remplacer ces places de stationnement supprimées, sachant que les places de stationnement créées en sous-sol dans cet ensemble immobilier sont des places privées qui sont prévues pour être utilisées par les habitants de cet ensemble immobilier.

Pour cette raison en l'absence de proposition de remplacement des places de parking supprimées ce permis de construire devrait être, a minima, modifié.

Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 9203218 00261 délivré par le Maire au nom de la commune pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis à 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses et demande d'annulation de ce permis.

2.11. Abattage d'arbres pour permettre ce projet d'ensemble immobilier, abattage d'arbres qui sont de plus non remplacés, ce qui va à l'encontre de la lutte contre le réchauffement climatique.

Dans la notice de présentation s'il est mentionné que 9 arbres sur le terrain devront être abattus, sur aucun plan l'emplacement de ces 9 arbres n'est indiqué.

De plus ce projet ne prévoit aucune plantation d'arbres

Ce projet d'ensemble immobilier va à l'encontre de la transition écologique et de la lutte contre le réchauffement climatique

De tels projets ne devraient plus être proposés par les promoteurs et devraient être refusés par les Maires qui ont à cœur de préserver l'avenir en luttant contre le réchauffement climatique.

L'absence de l'absence de l'emplacement des arbres à abattre et l'absence de proposition de remplacement des arbres abattus devrait, a minima, entraîner une modification de ce permis de construire.

2.12. Augmentation des surfaces imperméabilisées de la Ville et aggravation de la carence en espaces verts de la Ville

Ce projet immobilier qui comprend des bâtiments en partie construits sur des espaces verts et en partie sur un espace public qui sera totalement minéralisé ne va permettre de réduire la carence en espaces verts de la Ville qui n'est actuellement que d'environ 6 m² d'espaces verts par habitant au lieu de 10 m² par habitant, minimum souhaitable.

Cette aggravation de la carence en espaces verts de la ville suite à ce projet d'ensemble immobilier devrait, a minima, entraîner une modification de ce projet.

3-Notre demande

Compte tenu des éléments précisés ci-avant et en particulier pour non intégration satisfaisante dans le site et non prise en compte de la transition écologique, nous vous demandons, Monsieur Le Maire, d'annuler le permis de construire n° **PC 92032 18 00261** : « **Construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses** » délivré le 25 octobre 2019 par vous-même et affiché en Mairie le 5 novembre 2019.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées

Fontenay-aux-Roses, le 3 janvier 2020

Recours gracieux contre le permis de construire n° PC 9203218 00261 délivré par le Maire au nom de la commune pour la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain sis à 2 avenue de Verdun 92260 Fontenay-aux-Roses et demande d'annulation de ce permis.