



Association de sauvegarde et de mise en valeur du Patrimoine, de l'Environnement et du Cadre de vie de DOURDAN

Membre de l'Union Rempart et de Patrimoine-Environnement
Agréments préfectoraux 94260 et 261 du 30 juin 1994
Reconnue d'intérêt général
JO du 6 février 1991

Madame Maryvonne BOQUET
Maire de Dourdan
Hôtel de Ville, Esplanade Jean Moulin
91410 DOURDAN

Lettre recommandée avec A.R.

Dourdan, le 20 décembre 2017

Objet : Recours gracieux à l'encontre du permis de construire n° PC 091200 1710010 délivré le 11 septembre 2017 concernant un projet au 22-24 rue Jubé de la Pérelle

Madame la Maire,

Vous avez délivré le 11 septembre 2017 le permis de construire n° PC 075 11416V0021 autorisant un projet immobilier au 22-24 rue Jubé de la Pérelle. L'affichage réglementaire a été posé sur le site après le 25 octobre dernier.

Nous vous demandons de bien vouloir reconsidérer cette décision pour les quatre raisons suivantes :

1. Le projet contrevient au règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Dans cette rue, le règlement de l'AVAP demande de "préserver les spécificités formelles du tissu urbain et d'assurer une insertion cohérente des nouvelles constructions". Il précise que "les constructions neuves ... devront reprendre les caractéristiques architecturales du bâti dans lequel elles s'insèrent, volumétrie, composition des façades, rythme et proportions des baies". (§ II.2.a. du règlement).

Indépendamment des questions propres à son architecture, le projet ne respecte en rien les volumétries environnantes du front de rue : il est construit sur 3 niveaux + combles (non aménagés) alors qu'aucune façade du front de rue n'excède un gabarit de 1 niveau + combles dans les 200 mètres environnants. Les faîtages des bâtiments du front de rue les plus proches sont d'ailleurs plus bas que les égouts des toitures du projet.

Outre cette défiguration du front de rue, la hauteur du projet dénaturera la silhouette de la colline, caractéristique du secteur (voir photo 1), et masquera entièrement l'une des plus belles vues sur le centre ancien depuis l'intérieur de la ville (voir photo 2).



Photo 1

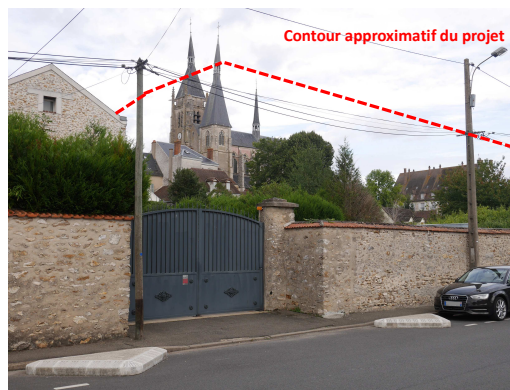
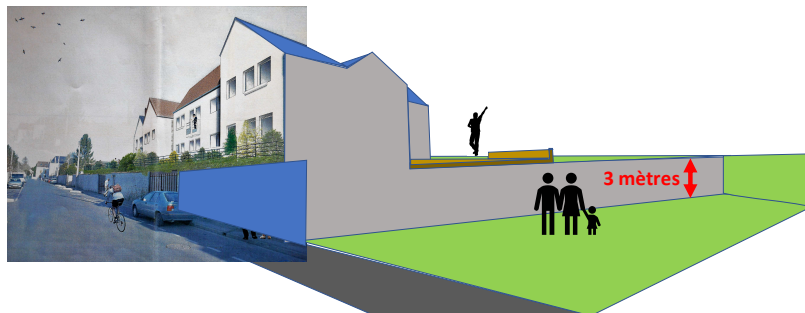


Photo 2

2. Le projet contrevient au règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Le dossier présenté laisse à penser que le parking est souterrain et que le jardin derrière les immeubles est reconstitué. Mais, comme l'illustre le schéma ci-dessous, le parking est en réalité une construction hors sol de 3 mètres de haut édifée en surplomb des deux terrains mitoyens et dotée d'un jardin sur son toit. La totalité de la surface des parcelles est donc construite. De ce fait le projet ne respecte pas le règlement du PLU, notamment la limitation à 60% de l'emprise au sol des constructions dans la zone.



3. Le permis de construire ne respecte pas les prescriptions de gestion des eaux pluviales.

L'ensemble du terrain de 1 350 m², en pente vers l'Orge, est construit et bétonné. L'infiltration obligatoire des eaux pluviales par le sol est donc loin d'être démontrée et le dossier de permis de construire ne comporte ni étude sur ce sujet, ni éventuelle dérogation par la mairie, ni volume de rétention obligatoire dans le cas d'une telle dérogation.

L'annexe du règlement du service public d'assainissement du SIBSO précise que la mise en oeuvre de telles dispositions "nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'oeuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités territoriales concernées (communes et SIBSO)".

Le permis de construire n'aurait pas dû être délivré en l'absence d'une telle étude.

Nous notons que le SIBSO a émis un avis très interrogatif sur la gestion des eaux pluviales du projet. Ce sujet est d'autant plus important que l'écoulement et la collecte des eaux pluviales sont à l'origine d'inondations et contribuent à la pollution des cours d'eau.

4. La mesure compensatoire proposée pour respecter le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) nous paraît fallacieuse.

Au regard du PPRi la construction est située en zone inondable d'aléa moyen. Le soumissionnaire indique que le garage de l'immeuble servira de zone d'expansion des crues. Cette mesure compensatoire nous paraît fallacieuse dans la mesure où le premier réflexe des habitants en cas de crue sera d'obstruer les deux accès au parking avec des sacs de sable ou des obstacles équivalents pour empêcher l'eau d'y pénétrer, et ceci peut-être avec l'aide des employés municipaux ou des pompiers dans le cadre de leur mission de sauvegarde des personnes et des biens.

Nous notons que l'avis émis par la Direction Départementale des Territoires reste dubitatif sur le respect du PPRi. Le SIBSO a quant à lui émis un avis défavorable en l'état du dossier, contrairement à ce qu'indique votre arrêté municipal qui est donc faux sur ce point.

Nous vous demandons de bien vouloir considérer la présente comme valant recours gracieux à l'encontre du permis de construire PC 091200 1710010 délivré le 11 septembre 2017.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos salutations respectueuses.

Jean-Yves VALIN
Président

Copie : M. Olivier BOUTON, adjoint au maire
ABF, DTT, SIBSO
Société Haute Foulurie Saint-Martin