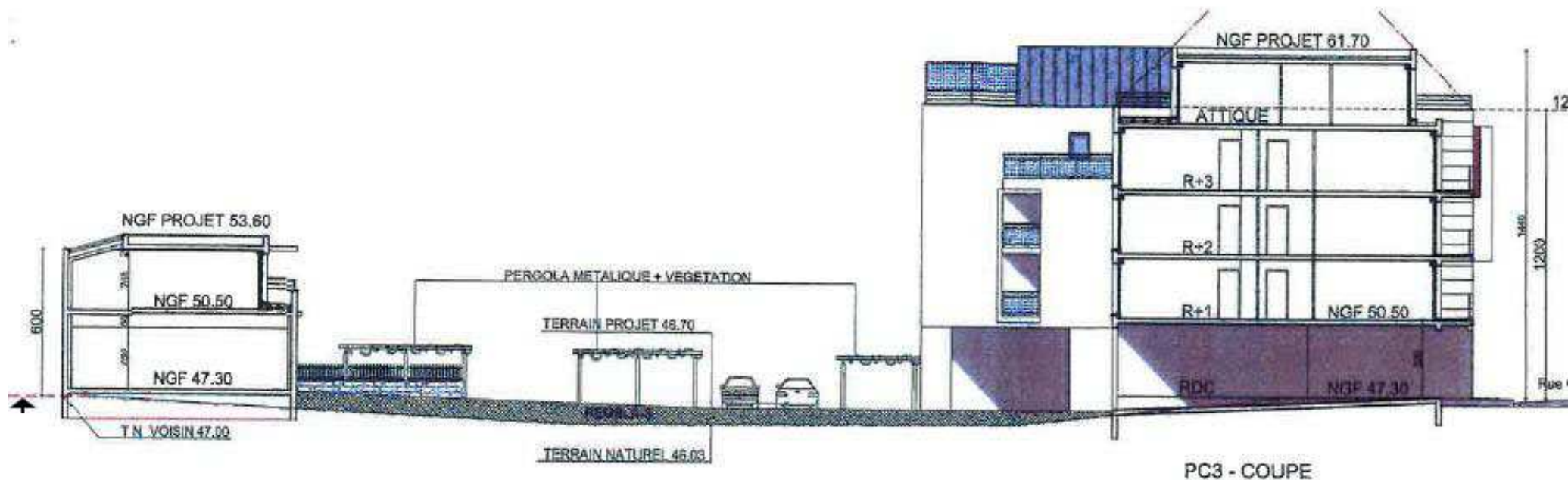


La fraude est flagrante :

Le fond du jardin ne remonte pas jusqu'à être presque aussi haut que la rue du Dr Fournier
Cela se voit à l'œil nu !



La cote du terrain de fond de jardin est trop basse pour construire en respectant les contraintes. Alors le promoteur a, de façon factice, relevé ce fond du terrain ! Une expertise de géomètre confirme ce qui est évident à l'œil nu : Le terrain naturel des voisins ("T N voisin"), support des maisons, n'est pas de 47,00 m mais de 46,60 m. La → **fraude** est avérée. Et le terrain naturel des voisins est à même hauteur que le fond du jardin des voisins, cela aussi se voit à l'œil nu.

De plus on sait que le ruisseau de l'Archevêché passe sur ce terrain, mais où ? Il est ignoré du permis de construire. Que se passera-t-il s'il est éventré par des engins de chantier ? N'est-ce pas lui qui alimente la pièce d'eau du jardin des Prébendes ? Il y a → **mise en danger**, les risques n'ont pas été étudiés.

Illégalités, incohérences, mises en danger, fraude :

Les preuves sur les 5 coupes de maisons de ville du fond de jardin



Coupes A et A' (vues des façades Est et Ouest)

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

Mais il n'y a aucune gouttière et aucun biais (cf. coupe B) sur les côtés Est et Ouest, si bien que la hauteur maximum est dépassée de 60 cm (→ **illégalité**). Quand au TN voisin, il n'est pas à 47,00 m mais à 46,60 m, une expertise de géomètre en fait foi à l'Est et à l'Ouest (→ **illégalité**). La hauteur est donc de 7,00 m sur les côtés Est et Ouest, dépassant de 1,00 m le maximum autorisé.

On remarque que le terrain est en pente sur la coupe A alors qu'il est plat sur A' (→ **incohérence**).

Coupe B (vue de la façade Nord)

Le terrain serait à 46,62 m (ce qui apparaît juste) et le haut des maisons à 53,60 m, ce qui correspond aux 47,00 (TN Voisin) + 6,00 (hauteur gouttière) + 0,60 (biais au-dessus de la gouttière) de la coupe A. La hauteur des maisons est donc $53,60 \text{ m} - 46,60 = 7 \text{ m}$, aussi en accord avec la coupe A.

Il est à souligner que n'importe quel visiteur venant sur les lieux voit que le TN voisin et le TN 46,62 sont à la même hauteur. Elever de façon factice le TN voisin de 40 cm n'a que pour but de faire croire que la hauteur maxi de 6,00 m est respectée, c'est une → **fraude** manifeste.

Coupe C (vue de la façade Nord)

Même si une nouvelle valeur, 46,80 m apparaît, on peut considérer, avec un socle de 20 cm que les cotes indiquées correspondent à la coupe B..

Coupe D (vue de la façade Nord)

Les cotes indiquées sont complètement différentes de celles des coupes précédentes (→ **incohérence**). Ici un remblai très important permet d'obtenir une hauteur de maison de 5,50 mètres, tout de même trop haute puisque le terrain étant surélevé de 0,70 m par rapport aux TN Voisin de 46,60 m, on arrive à 6,20 m, ce qui reste excessif. L'acceptation par le service instructeur d'une telle coupe ne prouve-t-elle pas la légèreté avec laquelle il a étudié le dossier ? Et cela ne montre-t-il pas que le promoteur a essayé de frauder selon plusieurs hypothèses ?

Considérons le bas des maisons de ville : sur A et A', il est à 47,00 m, sur B et C il est à 46,60 m, sur D il est à 47,30 m. Trois cotes différentes pour le même permis de construire.

Des remblais non déclarés qui mettent en danger le voisinage

Comblement et artificialisation d'une zone d'épanchement des eaux

Depuis 2016 (PPRI), tout remblai est interdit en ce lieu, par mesure de sécurité.



↑ Le fond du jardin étant facticement relevé, il sera nécessaire de remblayer de 70 cm (47,30 m - 46,60 m). Ce n'est pas déclaré (→ **fraude**).

Compte tenu de ce qui n'est pas déclaré, le volume du remblayage peut être estimé à 700 m³. Ce terrain le plus bas de l'îlot deviendrait le plus haut, avec tous les risques qu'implique la disparition de cette petite zone humide pour les écoulements et le voisinage (→ **mise en danger**)

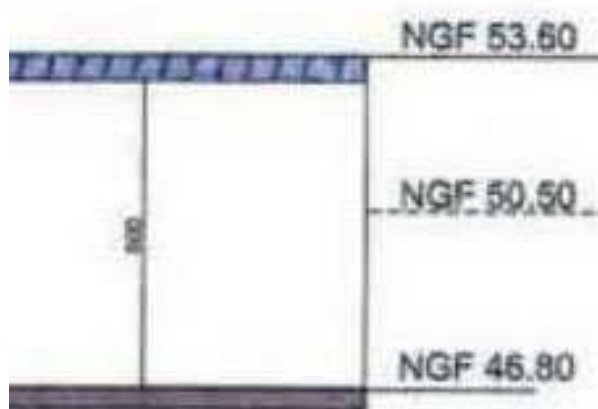
Le sous-sol des maisons existantes n'est pas déclaré, il est considéré comme déjà remblayé et absent de ce schéma (→ **fraude**).

30 cm d'eau au 1er étage en cas d'inondation de type 1856 !

Il est impératif que les constructions mettent à l'abri des inondations le premier étage des habitations. A cet endroit, en 2001, la "hauteur des plus hautes connues" à respecter était de 50,50 mètres au dessus du niveau de la mer. De 2009 à 2016, le risque qui était faible est passé à très fort et sur-aléa et en mars 2012, cette hauteur est passée à 50,80 mètres. Or le permis de construire, daté du 27 décembre 2012, est resté sur l'ancienne mesure de 2001. Il y a donc → **illégalité** et le non-respect de cette contrainte de sécurité induit une → **mise en danger**.



Ci-contre les "isocotes" de mars 2012. En C, au quartier de Beaujardin, un permis de construire exige 50,80 m. En amont, en A, au 31 rue du Dr Fournier, le permis de construire positionne le premier étage de l'immeuble et des trois maisons de ville à 50,50 m !



De 2009 à 2012, la préfecture de Région avait diffusé des consignes de sécurité amenant à considérer que celles de 2001 (PPRI) étaient obsolètes et qu'il convenait d'ores et déjà d'être très prudent dans les endroits vulnérables. Si bas, traversé par le ruisseau de l'Archevêché, ce lieu est un des plus vulnérables de la ville de Tours. Paradoxalement, en un lieu beaucoup moins exposé, le nouveau quartier des casernes, la mairie de Tours en 2012 interdisait de construire des logements en rez-de-chaussée... Il y a là → **illégalité** et → **mise en danger**

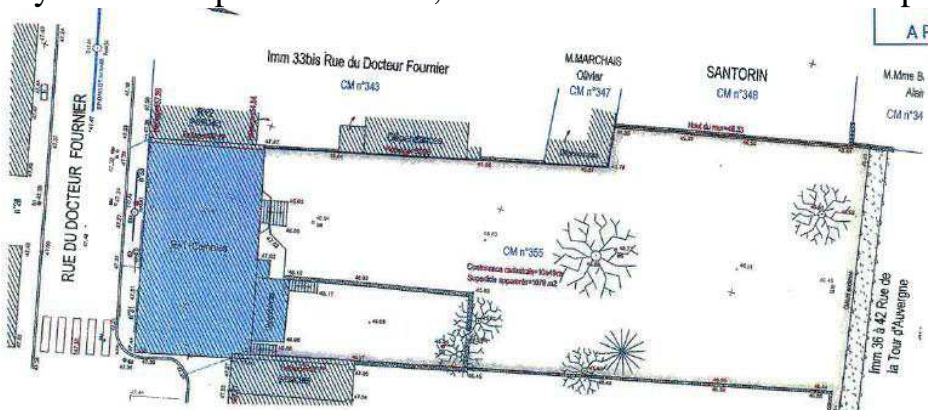
Un espace vert en grande partie ignoré

L'article R 431-10 du code de l'urbanisme est précis, 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*".

Or voici la seule photo du jardin dans la demande de permis de construire, on y voit (difficilement) les roses trémières du jardin voisin, les maisons de derrière de la rue de la Fuye et le ciel. La légende "Façade sur jardin" est fautive, les "points et angles de vue" ne sont pas reportés sur le plan... La → **fraude** est flagrante !



Il y a aussi ce plan de dessus, mais il minimise fortement la place prise par les arbres :



Quand il y a si peu d'arbres, de si faible envergure, le service instructeur de la mairie est moins vigilant pour la défense des espaces verts... Rappelons que l'extension de la trame verte et la défense de la biodiversité sont des engagements forts (orientations du PLU, du SCOT...). Et dans un quartier pollué (A10...) où les espaces verts publics sont rares, il est essentiel de préserver les espaces verts privés.

Il apparaît que dans le quartier Velpeau, on n'a pas détruit un espace vert aussi important depuis 40 ou 50 ans !

Le contrôle sommaire de la mairie et l'absence de contrôle de l'Etat

Le permis de construire du 31 rue du Dr Fournier a bénéficié d'un manque de contrôle très inhabituel.

Le service instructeur de la mairie n'est pas venu sur place connaître les lieux. Il a ainsi laissé passer des erreurs faciles à déceler. Il n'a même pas vu que le dossier souffrait d'incohérences. Même avec l'accusation de fraude, les responsables de l'urbanisme et des affaires juridiques ne se sont pas dérangés.

En juin 2013, la mairie prévoyait de modifier le permis de construire afin de rendre compatible les hauteurs de maison de ville avec le règlement du PLU. Cela ne s'est pas fait.

L'absence de contrôle de l'Etat (préfecture et DDT) est lui aussi inhabituel en un tel lieu vulnérable. Quelques mois plus tard, un permis de construire dans le quartier de Beaujardin, en un lieu beaucoup moins exposé, était assujéti à des contraintes très fortes par la DDT :

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.

Pourquoi ce "deux poids, deux mesures" ? Peut-on mettre sur le même plan les facilités accordées en 2012 à ce permis de construire et la difficulté en 2017 qu'éprouvent mairie et préfecture à sanctionner ce permis de construire basé sur plusieurs éléments de → **fraude** et provoquant → **mise en danger** ? Pourquoi un tel laisser-aller ? Pour les riverains, citoyens Tourangeaux, c'est incompréhensible. Il n'y a aucune écoute. Pourquoi refuser toujours et toujours d'aborder le fond en s'en tenant à des prétextes de forme ?

En comparaison, l'attitude du promoteur est évidente : il a obtenu un permis inespéré lui permettant de construire là où le règlement l'interdit, il tient à le conserver !

Malgré les anomalies, ce permis de construire est encore valide. Une plainte pour « escroquerie au jugement » est instruite.

Dès qu'ils ont eu connaissance de ce permis de construire (avril 2013), des riverains ont pris conscience des irrégularités et ont déposé des recours. Cela a été jugé par les Tribunaux Administratifs d'Orléans (en 2014) et de Nantes (en 2015) qui ont rejeté les recours parce que la demande aurait été trop tardive, estimant qu'un panneau de permis de construire avait été apposé durant deux mois de suite.

En réalité, le panneau n'est resté en place qu'une semaine et est tombé par intempérie. 25 témoignages de riverains attestent de cet affichage insuffisant, dont un très précis, de même que la correspondance avec l'historique météo. Mais, au dernier moment (mars 2014), le promoteur a présenté deux témoignages suspects qui ont convaincu le tribunal. Depuis, suite à la découverte d'éléments nouveaux, une plainte pour escroquerie au jugement a été déposée.



Photo du 22 avril 2013. En 2015, devant le Tribunal de Nantes, le promoteur a prétendu qu'il y a toujours eu un panneau de permis de construire en place depuis le 25 janvier 2013. C'est faux, cette photo le prouve (et il y en a d'autres...).

Sur le fond le rapporteur public du Tribunal d'Orléans avait reconnu en 2014 qu'il y avait → **illégalité** sur six points du règlement. Si la forme l'a emporté sur le fond, les illégalités sont toujours là et certaines sont volontaires avec une volonté de frauder. Cela relance le dossier, la jurisprudence affirmant, sans qu'il y ait de délai, qu'une mairie est tenue de retirer le permis de construire frauduleux qu'elle a autorisé.

Quant au promoteur il veut faire taire les requérants et les décourager, en les accusant de diffamation, calomnie..., avec un chantage financier pour recours abusif. Comme s'ils n'avaient aucun argument !...

La mairie de Tours va-t-elle sanctionner ce permis de construire frauduleux ?

En novembre 2016, les trois associations environnementales SEPANT, ASPIE et AQUAVIT ont demandé au Maire de Tours le retrait du permis de construire, demande renouvelée par dix riverains le 30 mai 2017. Le service juridique de la Mairie a refusé pour trois prétextes successifs (hors délai, cotes confirmant la fraude, non concerné) en décembre, mars et juin.

Or, la jurisprudence est constante et formelle :

« 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]

Le blocage effectué par l'adjoint aux affaires juridiques (qui n'a aucun argument contre cette jurisprudence) et à l'environnement (il laisse détruire un espace vert et ne se préoccupe pas de la prévention contre les inondations) n'a pas lieu d'être, surtout qu'il a reconnu à mi-mot que la cote de 47,00 m du promoteur est mauvaise. Il oblige les riverains à se lancer dans une lourde et onéreuse procédure judiciaire qui risque d'aboutir après la fin des travaux, en toute inutilité. C'est la politique du fait accompli.

Il n'est pas encore trop tard, il n'y a pas de délai, le Maire peut à tout moment retirer ce permis de construire.

Ecrivez-lui ou écrivez au Préfet, garant de la légalité et de la sécurité des citoyens, pour que ce permis recelant plusieurs éléments de → **fraude**, avec → **mise en danger**, soit retiré.

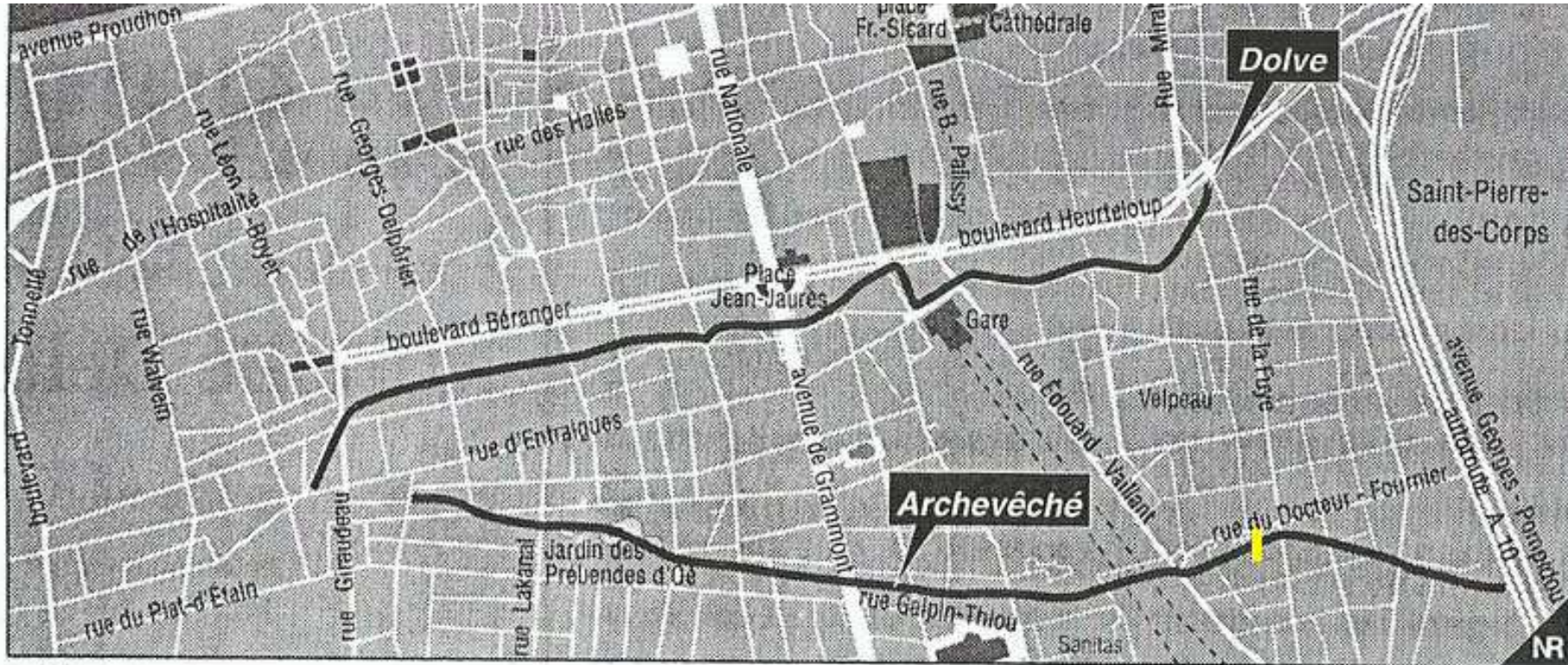
L'assistance laissant poindre un certain malaise face à l'échéance du prochain PLU (Plan local d'urbanisme) fin 2018, l'adjointe a évoqué la métropole et la courbe démographique qui repart à la hausse : *« Pourtant, on réduit la voiture avec 650 logements neufs par an, au lieu des 1.000 précédemment prévus. Depuis 18 mois, 16% des projets immobiliers ont été abandonnés, grâce aux ateliers d'avant-projet, en coïncidence avec la charte de qualité urbaine. On se bat pour empêcher les promoteurs de faire ce qu'ils veulent ».*

Article de la NR du 18 avril 2017, où l'adjointe à l'urbanisme déclare : *« On se bat pour empêcher les promoteurs de faire ce qu'ils veulent »*

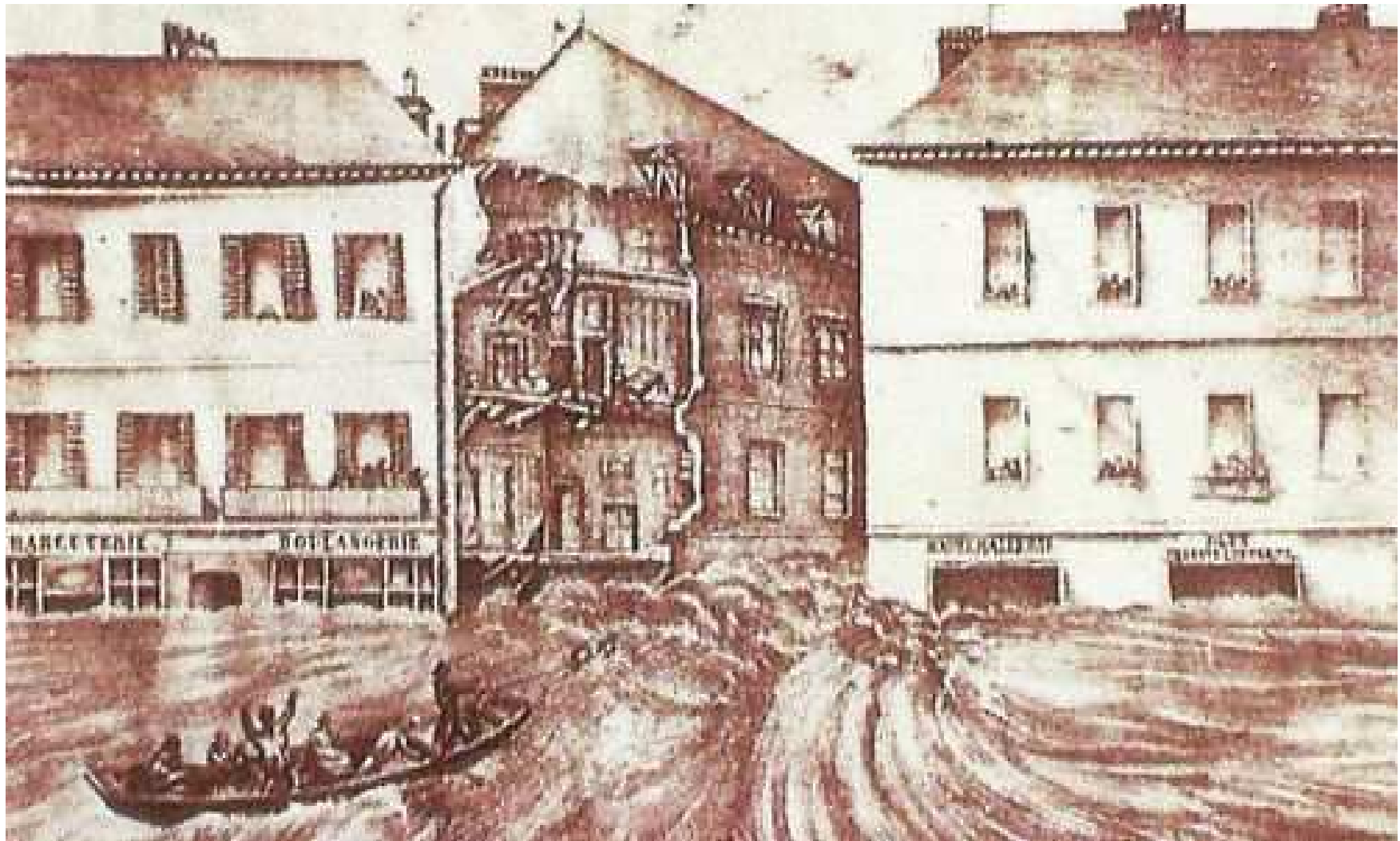
Qu'attend donc, ici, la Mairie pour défendre ses administrés et empêcher ce promoteur de faire ce qu'il veut, alors qu'il y a → **fraude** et → **mise en danger** ?

La présence du ruisseau de l'Archevêché n'est pas signalée dans le permis de construire !

En 1999 ce signalement était obligatoire, il ne l'est plus... ce qui n'ôte rien au fait que son ignorance est source de → **mise en danger**.
La cinétique de l'inondation de 1856 montre que l'inondation s'est propagée par ce ruisseau, il est un lieu d'écoulement prioritaire.



Les ruisseaux enterrés sont un des pires facteurs de dangerosité lors d'une inondation



1856, ici rue de la Dolve (ruisseau enterré de la Dolve), près de la place Jean Jaurès.

"Seule la cité ancienne surnage, en bordure du fleuve en furie. La Loire et le Cher couchés dans le même lit, forment un lac de 30 km de long et 10 de large !" Les dégâts y furent si considérables que Napoléon III vint trois jours après parcourir en barque le boulevard Heurteloup, lançant au maire un : "Non ! La ville de Tours ne périra pas, mon gouvernement ne le veut pas".