

Rueil-Malmaison, le 30 mai 2015

Monsieur Michel DURAND

10, Avenue Albert 1^{er}
92500 RUEIL - MALMAISON
Tél. 01-47-51-16-96
Portable 06-85-75-60-16
Courriel : durandmichel2@wanadoo.fr
portant des : 244 signatures de la pétition papier
et 543 signatures de la pétition internet

Monsieur Sylvain DA SILVA

3 ave Mary
92500 Rueil-Malmaison
portant des : 194 signatures de la pétition
papier N°2 (PT)

Monsieur Patrick OZANNE

7 rue de la montagne
78160 Marly le ROY

Avec le soutien de :

l'Association Bellerive-Malmaison
81 boulevard des Coteaux
92500 Rueil-Malmaison

Recours gracieux remis en mairie

(dossier constitué de 33 pages et de 29 pages
annexes)

**A Monsieur Patrick
OLLIER**

Député-Maire
Mairie de Rueil Malmaison
Hôtel de Ville
92500 Rueil-Malmaison

Monsieur le Maire,

Objet : Recours gracieux concernant

Le Permis de construire PC 09 20 6314 C0040 du 1er avril 2015 qui autorise la construction d'un
immeuble au 2, rue des Martinets 92500 Rueil-Malmaison

Nous vous demandons de bien vouloir **retirer le permis de construire** et annuler l'arrêté autorisant
ce permis de construire accordé le 1er avril 2015 et qui autorise la construction d'un immeuble, 2
rue des Martinets 92500 Rueil-Malmaison à 20 mètres de la Guinguette GIQUEL.

(P.J.1 : Arrêté du PC 09 20 6314 C0040)

Les motifs principaux sont les suivants.

1- Le futur immeuble est à 20 mètres de la Maison GIQUEL (ou Guinguette GIQUEL)

Le permis de construire concerne la réalisation d'un immeuble de 56 appartements sur 8 étages.

Celui-ci sera construit à 20 mètres de la Maison GIQUEL – l'une des plus célèbres guinguettes parisiennes. Par ses proportions massives (**24,5 mètres de haut**) et son architecture discutable, il dénaturera le site exceptionnel peint par les Impressionnistes (en particulier Vlaminck « La Maison Giquel »), en pleine visibilité depuis l'Île de Chatou.

Il porte ainsi atteinte aux efforts remarquables effectués par les communes voisines pour préserver le site et le mettre en valeur, par la création d'un label spécifique « Pays des Impressionnistes » contribuant au développement culturel et au tourisme local.

Par ailleurs, le classement de la Guinguette est actuellement à l'étude (voir point n°7), et l'attribution d'un permis de construire dans ces conditions nous semble prématurée.

L'immeuble de ce promoteur dénaturera en outre la « Coulée Verte » à l'extrémité du « Parc Naturel Urbain » une zone verte protégée dans la ville, dont il nous semble que vous êtes particulièrement fier.

Mais, bientôt 200 à 300 habitants de cet ensemble immobilier s'opposeront à toute fête musicale le soir, et trouveront le passage des promeneurs gênant « sous leurs fenêtres » : plus de musique, plus de Guinguette... à quand la privatisation du quai de halage ?

(P.J.2 : Guinguette Giquel et Guinguette avec l'immeuble prévu)

2- Le permis de construire autorise la construction d'un immeuble de 8 niveaux, soit 24,5 mètres de haut, dans un site classé sans tenir compte des dispositions de protection dont bénéficie l'environnement remarquable dans lequel cet immeuble est prévu.

Il convient notamment de relever que le projet du promoteur est en totale visibilité depuis l'église de Chatou, Monument historique et joyau de l'Art Roman du XIIème siècle, et précisément à 420 mètres de l'église, ainsi que le démontrent les éléments joints (arrêtés de classement et photographie de l'église).

L'Architecte des Bâtiments de France a ainsi commis une erreur manifeste en écrivant « *...ce projet n'est pas situé dans le champ de visibilité...* » .

En l'occurrence, il est fait référence au champ de visibilité de la Maison Fournaise (la Maison Giquel serait ainsi en arrière-plan du « déjeuner des canotiers » de Renoir, mais masquée par la végétation à l'époque...). L'Architecte a semble-t-il totalement oublié de considérer le rayon de protection et le périmètre de visibilité de l'Église de Chatou.

La réglementation impose pourtant un périmètre de protection de 500 m autour de l'Église.

P.J.4 : Monument Historique Arrête du 6 juillet 1925 , réf PA 000 87 401)

P.J.5 : immeuble visible depuis Chatou

P.J.6 : PC extrait de l'Architecte des Bâtiments de France

3- Le permis de construire autorise la construction d'un immeuble de 56 appartements sur 8 niveaux (24,5 mètres de haut) en zone inondable.

D'où des risques induits pour la sécurité publique, dont la mairie portera la responsabilité en

cas de survenance (celle-ci étant certaine)

3-1 Le projet immobilier est situé dans la zone inondable du PPRI des Hauts de Seine, précisément en zone C (« Zone urbaine dense »).

P.J. 7 : carte des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Hauts de Seine, et <http://www.mairie-rueilmalmaison.fr/votre-mairie/am%C3%0>).

Nous pensons que la taille du hall et l'accès handicapés ne sont pas conformes au PPRI

Selon la présentation disponible sur le site de la DREIA d'île de France, (<http://www.dreia.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-prevention-des-risques-d-inondation-r1641.html>),

« Le risque d'inondation dans les Hauts-de-Seine est particulièrement sérieux puisqu'il toucherait 20% de la superficie du département, près de 300 000 personnes, 16 000 établissements, 2 500 commerces et 32 zones d'activités. L'évaluation des dommages en cas de crue 1910 est estimée en Île de France de 8 à 10 milliards d'euros dont 4 à 5 milliards d'euros pour notre département. Les cartes établies montrent que la plus grande partie de la zone inondable dans le département est recouverte par moins d'un mètre de hauteur d'eau et que quelques secteurs dépassent ponctuellement les 2 mètres. »

C'est justement dans l'une de ces zones qu'il est prévu d'édifier un immeuble d'habitation, dont des logements sociaux... ceci résulte nécessairement d'un défaut d'analyse et de compréhension des enjeux par vos services techniques.

3-2 La construction de 56 logements induit une **augmentation de la population de 200 à 300 personnes dans la zone d'aléas et densifie le périmètre de façon très significative.**

Sur la base du zonage de population réalisé par l'INSEE sur ce périmètre, pourtant très étendu, puisqu'il va jusqu'à Nanterre et l'ancienne Route Nationale. (zone n°102, « Plaine Gare 2 » sur les zonages INSEE, ce seul immeuble aurait une incidence de plus de 10%, sans tenir compte des autres (nombreux projets immobiliers qui ont cours sur d'autres parcelles - http://www.insee.fr/fr/methodes/zonages/iris/cartes/carte_iris_92063.pdf)

3-3 La construction prévue serait **enclavée** entre la Seine, l'A 86, le RER A et le pont de Chatou. A la moindre montée des eaux de la Seine sur le quai de halage, par définition inondable, l'immeuble sera **privé de voie d'accès (et donc de voie d'évacuation pour les biens et les personnes)** puisque les seules sorties routières possibles de cette zone sont sous le pont RER (impraticable pour les véhicules de secours compte tenu de la configuration routière) ou sous le Pont de Chatou proche du niveau de la Seine.

Il convient de noter par ailleurs que la configuration des lieux ne semble pas permettre les manœuvres des véhicules de secours, notamment en cas d'incendie, eu égard à la faible largeur de la voirie et aux accès routiers étroits et tortueux prévus pour la desserte.

3-4 L'entrée des parkings, comme les parkings eux-mêmes sont prévus en zone inondable, et en sous-sol. Il nous semble difficile dans ces conditions de respecter les prescriptions du PPRI qui prévoit que l'évacuation des véhicules puisse se faire en tous temps. En cas de défaillance d'analyse des risques, ce sont les services municipaux et le maire lui-même qui peuvent être tenus pour responsables des dommages causés.

P.J.8 : vue dessus et entrées parking.

En cas d'inondation, les dommages causés seront mis à la charge de la collectivité, alors même qu'il est indubitable que les inondations surviendront.

3-5 Enfin, l'implantation de l'immeuble au ras du talus du chemin de fer et en amont du pont aggravera les conséquences de toute inondation en créant des remous à cet endroit, remous générés par le goulet d'étranglement, rendant ainsi le secours par la voie fluviale plus qu'aléatoire.

4- L'Information des Rueillois et la concertation sur ce projet sont très insuffisantes, a fortiori celle des habitants des communes voisines pourtant directement concernées par ce projet.

4-1 La mairie a refusé de communiquer les documents projetés en public le 3 octobre 2014.

P.J.9 : Refus mairie du 12-11-2014 à notre demande du 29 octobre 2014

En conséquence, nous n'avons pas pu informer objectivement le public concerné sans avoir à notre disposition les documents écrits du dossier de la mairie.

4-2 La CADA (Commission d'Accès aux Documents Administratifs) a donné raison à notre demande d'information

P.J.10 : avis CADA du 3 mars 2015

4-3 La mairie nous a finalement transmis, **le 18 mars 2015**, soit près de 5 mois après notre demande, les documents du dossier présenté au public, le 3 octobre 2014, (enveloppe datée du 16 mars 2015, reçue le 18 mars 2015) !

Comment analyser sérieusement les documents écrits sur cet important projet immobilier avant le 1er avril 2015, date de l'arrêté du permis de construire – d'autant qu'il semblait que celles-ci avaient déjà changé au moment où nous avons enfin obtenu leur communication ?

Ces délais imposés ne nous ont pas permis de communiquer avec vous, Monsieur le Maire, sur cet enjeu important avant l'arrêté de permis de construire.

Ceci crée un déséquilibre dans la communication, et semble au surplus indiquer que dans cette affaire, la mairie ne fait pas montre de la nécessaire impartialité requise pour l'instruction des dossiers, permettant de respecter l'intérêt public. Ce déséquilibre s'accroît au vu d'un article élogieux tiré du magazine municipal « Rueil Infos », auquel nous n'avons pu répondre, malgré nos relances, et aux pressions subies lors des présentations et pétitions proposées au public :

4-4 Suite à l'article contestable paru dans Rueil Infos, votre journal, Monsieur le Maire, nous avons demandé un droit de réponse resté sans suite malgré nos relances.

P.J.11 : information de la mairie, Droit de réponse

4-5 Entrave à la diffusion de l'information et à la liberté d'expression

Deux agents municipaux sont venus nous interdire de faire signer la pétition

« **Pour la Guinguette GIQUEL** » devant le marché !

Suite à notre courrier à M. le Maire, M. Roger FRANTZ, Directeur de la Sécurité, nous a téléphoné pour dire que c'était une « erreur »

P.J.12 : Mairie Pétition interdite et courrier à M. Roger Frantz

4-6 - Pétition « **Pour la Guinguette GIQUEL** »

Malgré les entraves que nous avons subies, nous disposons à ce jour de 244 signatures du document papier et 543 signatures par internet. Le texte de la pétition est le suivant :

Non à l'immeuble des Martinets

Non à la massification de ce site impressionniste.

Non à l'immeuble de 8 niveaux à 600m de la Maison Fournaise (classée Monument Historique) , de l'Église de Chatou (Monument Historique) et à 40m de la Maison Giquel

P.J.13 : un exemplaire de la pétition et Annexe 1 : 244 signataires de la pétition papier

Annexe 2 : 543 signataires de la pétition par internet

4-7 **Une autre Pétition** demandant le retrait de cet immeuble a été initiée par M. Sylvain DA SILVA 3 ave Mary à 92500 Rueil -Malmaison elle a été signée par 194 personnes Annexe 1 244 signataires de la pétition papier

P.J. : Annexe 3 : pétition PT et Annexe 4 : 194 Signatures pétition PT

5– Révision du PLU de Rueil-Malmaison

5-1 La mairie a consulté le public pour la modification du PLU (enquête publique close le 27 mars 2015).

Mais la Guinguette GIQUEL n'est même pas mentionnée comme Bâtiment Remarquable dans les documents de l'enquête publique. Des protestations se sont élevées contre cette anomalie du PLU de Rueil-Malmaison lors de l'enquête publique. Pourquoi cette anomalie ?

P.J.14 : extrait PLU sans Giquel

P.J.15 : extrait Rapport d'enquête

6 - Pourtant, la Guinguette Giquel aurait dû être protégée dès 1990

En 1990 lors de la construction de l'immeuble H2O (ex ESSO), l'entrepreneur a détruit les 2/3 de la Maison Giquel.

Pour la protéger, il était prévu avec l'aménageur France Construction :

- 4000m² de terrain (ou 1 100 000 F HT)

- la réhabilitation de la Maison GIQUEL.

(P.J.16 : ZAC Giquel, courrier du 2-2-1992 2 pages)

Les engagements ne sont pas tenus depuis 25 ans – et la Guinguette disparaît du PLU.

Que sont devenus les fonds versés spécifiquement pour les aménagements et les dispositifs de protection prévus ?

... En 2015, avec l'accord de la mairie, un promoteur voudrait construire un immeuble de 56 appartements sur 8 niveaux, en contradiction avec les engagements pris....

...Nous pouvons craindre que la Maison Giquel ne subisse un sort identique lorsque « par inadvertance » une embardée d'un engin de chantier viendra malencontreusement détruire ce qui

reste de ce haut lieu du XIXème siècle - Ce qui s'est déjà produit, en 1990, lorsqu'un coup de pelleuse a détruit (par accident ?) les 2/3 du bâtiment et les toilettes de la guinguette.

Nous pouvons supposer que celle-ci pourrait être ultérieurement détruite, sans que les habitants ou tierces parties intéressées puissent réagir puisqu'elle n'a pas d'existence dans les documents du PLU comme maison historique et remarquable.

7 - Demande d'inscription de la Maison Giquel à l'inventaire des Monuments Historiques

Constatant l'inertie de la mairie et afin de protéger ce site unique, témoin du patrimoine et de l'héritage des Peintres Impressionnistes, nous avons adressé un dossier complet au Ministère de la Culture pour le classement au titre des Monuments Historiques de la Guinguette Giquel.

P.J.17 : notre lettre du 28-3-2015

Notre requête est recevable et a été transmise par le Ministère de la Culture aux services concernés d'Île de France pour instruction.

P.J. 18: Ministère de la Culture du 24-4-2015

Nous vous demandons donc, Monsieur le Maire, de bien vouloir tenir compte de cette nouvelle situation pour laisser le temps nécessaire à l'instruction du dossier et permettre de surseoir à la construction de cet immeuble.

Pour toutes ces raisons à compléter et enrichir et d'autres à envisager et préciser, nous vous demandons de bien vouloir retirer ce Permis de construire et annuler l'arrêté l'autorisant.

Nous nous réservons le droit, Monsieur le Maire, de compléter ce recours gracieux et restons à votre disposition pour vous rencontrer.

Monsieur Michel DURAND

Monsieur Sylvain DA SILVA

Monsieur Patrick OZANNE

**L'Association Bellerive-Malmaison
81 boulevard des Coteaux à rueil-
Malmaison**

représentée par son Président : Monsieur
Laurent POISSON

Copie adressée au titulaire du Permis de construire (LR avec AR) :

M. Fabrice DUPRE

SCCV CANAL STREET

35 rue de la Gare 75168 PARIS cedex 19

Pièces jointes :

- P.J.1 : Arrêté du PC 09 20 6314 C0040 (3 pages)
 - P.J.2 : 2 photos : Guinguette Giquel et Guinguette Giquel avec l'immeuble prévu
 - P.J.3 : Rappel Historique du site des Peintres impressionnistes
 - P.J.4 : Église Notre Dame Chatou, Monument Historique, réf PA 000 87 401
 - P.J.5 : immeuble visible depuis Chatou
 - P.J.6 : Pc extrait Architecte des Bâtiments de France 19-3-2015
 - P.J.7 : carte des Aléas de Rueil-Malmaison
 - P.J.8 : vue de dessus et entrées parking
 - P.J.9 : refus mairie du 12-11-2014 à notre demande du 29 octobre 2014
 - P.J.10 : avis CADA du 3 mars 2015
 - P.J.11 : information de la mairie, Droit de réponse
 - P.J.12 : Mairie Pétition interdite et courrier à M. Frantz
 - P.J.13 : un exemplaire de la pétition
 - P.J.14 : extrait PLU sans Giquel
 - P.J.15 : extrait Rapport d'enquête
 - P.J.16 : ZAC Giquel, courrier du 2-2-1992 2 pages
 - P.J.17 : notre lettre du 28-3-2014
 - P.J. 18: Ministère de la Culture du 24-4-2015
 - Annexe 1 : 244 signataires de la pétition papier
 - Annexe 2 : 543 signataires de la pétition par internet PCy
 - Annexe 3 : pétition N°2 PT
 - Annexe 4 : 194 Signatures pétition N°2 PT
-