

A Rueil-Malmaison, le 7-10-2016

Association BelleRive Malmaison

81 bd des Coteaux
92500 Rueil-Malmaison

Représentée par :

Michel Durand (Président)
durandmichel2@wanadoo.fr
06 85 75 60 16

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 détruire et de construire la Tour Albert 1^{er}

N° Permis: PC 092 063 16 00028 en date du 08-08-2016

LR AR

La présente fait suite au permis de construire délivré à SAS RUEIL ALBERT 1er sis 65-67 avenue de Colmar 92500 à RUEIL-MALMAISON. (N° Permis: PC 092 063 16 00028 en date du 08-08-2016) concernant la démolition d'un immeuble de bureaux et la construction d'un immeuble de 213 logements et commerces.

Nous sollicitons votre intervention pour **retirer le permis de construire** et annuler l'arrêté l'autorisant.

Certes il est possible, selon le PPRI de reconstruire (Cf. Avant dernier alinéa du point 3.2.b du Titre 2 - I du Règlement du PPRI) mais en respectant l'ensemble des points applicables du Règlement.

Or ce permis ne le respecte pas pour deux raisons principales détaillées ci-dessous (§1--et §2--) et en complément au § 3-- nous rappelons notre proposition :

1-- Changement d'affectation des bureaux en habitations :

Il s'agit ici de la destruction de la Tour de bureaux Albert 1er à Rueil pour une nouvelle tour d'habitations avec la création de 213 logements et commerces situés dans la zone inondable qui ne permet pas de respecter ni la lettre ni l'esprit du PPRI qui limite l'accroissement des habitations en zone C.

Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) des hauts de Seine précise que l'immeuble est situé dans le périmètre PPRI zone C «zone urbaine dense»

Or le Règlement du PPRI du 9 janvier 2004 p17/29 précise notamment ceci au Titre 2 –I 3.2 b) :

«

3.2 b) Les extensions et changement de destination et travaux sur l'existant

Toute extension de bâtiment doit respecter les règles applicables aux constructions nouvelles

...

Les changements de destination de surfaces de planchers existants, sont autorisés sous réserve que la nouvelle destination :

- ne soit pas de nature à entraîner une modification significative de l'affectation dominante de la zone et une augmentation sensible de la population*
- n'aggrave pas les risques éventuels vis-à-vis de la sécurité publique,*

- ne soit pas à l'usage d'habitation, à l'exception des travaux visant à l'amélioration de l'hygiène ou du confort des logements existants
 - ne soit pas affectée à l'hébergement collectif à titre permanent des personnes dépendantes ou à mobilité réduite,
 - ne soit pas affectée à usage de centre d'intervention et de secours, de centre d'exploitation de services publics, de poste de contrôle.
- ... »

Le règlement du PPRI ne permet donc pas une modification significative de l'affectation dominante de la zone (i.e. : 570 habitants en plus) et ne permet pas les changements de destination de surfaces de planchers à l'usage d'habitations.

Ce Permis ne respecte donc pas cet article sur 2 points « **3.2 b) ...modification significative de l'affectation et changement de destination...** qui... **ne soit pas à l'usage d'habitation...** »

2—Densification en zone inondable :

Depuis la date de publication du PPRI, le 9 janvier 2004, des habitations ont été créées et de nombreuses autres sont en cours de réalisation sur le territoire de la commune, à proximité de la Seine.

Ce permis, la destruction – reconstruction de la Tour Albert 1^{er}, engendre 570 habitants supplémentaires dans une zone urbaine dense, située face au RER, zone qui est mieux adaptée pour des bureaux. Cette Tour d'Habitation induit effectivement une augmentation sensible du nombre d'habitants. Un secteur INSEE étant de 2000h, ce serait une augmentation de plus de 25% sur le secteur IRIS 2000 N°0104 qui est en zone urbaine dense inondable (Cf. cartes IRIS et aléas citées en annexe), et cela sans compter les deux autres projets rue Albert 1^{er} !

Le rapprochement des cartes INSEE et des projets en cours de finalisation permettent de mesurer l'impact de l'augmentation sensible de population qu'engendre ces multiples constructions (Tour Albert Premier et autres projets situés notamment à Rueil sur Seine).

Or le PPRI du 9 janvier 2004 (p 16/29) précise ses buts (donc l'esprit du Règlement) en ZONE C, dès les Disposition générales (au Titre 2 –I 3.0) :

« 3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE C (ZONE URBAINE DENSE)

3.0. Dispositions Générales

Dans les documents d'urbanisme, les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C. »

Ce Permis de Construire est donc en contradiction avec ce **point 3.0** des **DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE C (ZONE URBAINE DENSE)**

3—Cependant, il existe une autre solution respectant le PPRI que nous rappelons :

En effet il est possible de rénover cette tour de bureaux en remplaçant ces bureaux obsolètes par des bureaux mis au goût du jour et il serait bien de l'envisager sérieusement car, quelle que soit l'hypothèse retenue, il faudra « nettoyer » l'amiante existant dans cet immeuble.

Il est possible de rendre ce projet positif pour le quartier et pour Rueil-Malmaison.

Garder cette structure de bureaux c'est :

- Favoriser l'emploi à Rueil et minimiser les déplacements des habitants de ce qui tend à devenir une ville-dortoir, avec l'accroissement massif de la population constaté au cours des dernières années.
 - Optimiser les infrastructures existantes, en mutualisant avec le quartier voisin de Rueil-sur-Seine.
 - Dans le cas d'inondation importante entraînant l'évacuation des bâtiments, c'est améliorer la protection des personnes car :
 - évacuer des bureaux est simple
 - évacuer des habitations est plus délicat.
 - Avoir pour la commune de meilleures recettes fiscales qu'avec des logements.
 - C'est bien sûr éviter la densification d'une zone inondable conformément aux règles du PPRI.
- Avec la non démolition – non reconstruction c'est aussi :
- Réduire la durée des travaux, leur étendue et leurs conséquences pour les riverains et les autres habitants de Rueil et des communes alentours. Il est en effet prévu deux années de travaux mais combien dans la réalité ?
 - Améliorer le bilan carbone à l'heure de la COP 21, en minimisant le gaspillage lié à la déconstruction reconstruction.

La solution d'une Tour de bureaux modernisés correspondant à la configuration du lieu intéresserait de nombreuses entreprises car elles bénéficieraient de bureaux au goût du jour et en plus d'une sortie directe depuis le RER par le souterrain existant.

Pour toutes ces raisons non limitatives nous vous demandons de bien vouloir retirer ce Permis de construire et d'annuler l'arrêté l'autorisant et nous restons à votre disposition pour vous rencontrer, à ce sujet.

Recevez, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.
Pour l'association BelleRive Malmaison.

Michel Durand, Président

PPRI :

PPRI du 9-1-2004 http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/REGLEMENT_PPRI_9012004_cle71b225.pdf

Carte des aléas http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Carte-des-aleas-planche9_cle54e864.pdf

Zones réglementées http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/rueil_dec2003_cle0344b3-1.pdf

Complément :

Carte des zones INSEE http://www.insee.fr/fr/methodes/zonages/iris/cartes/carte_iris_92063.pdf

Et annotation constructions nouvelles sur plan de zonage PPRI :

<https://share.orange.fr/#00PEDAWPGm738b40ae9>
