



**Association de Défense
du Quartier de l'Épargne**

1 rue de la Prévoyance
28000 CHARTRES

CHARTRES, le 22 novembre 2016

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place des Halles
28019 CHARTRES Cedex

Objet : Projet Aviron - Les Jardins Saint-Jean – Recours gracieux en annulation de l'arrêté accordant le permis de construire PC n° 28 085 16 00056.

Monsieur le maire,

Le permis de construire n° 28 085 16 00056 a été délivré le 26 septembre 2016 au bénéfice de la SARS JSJ Promotion représentée par M. Marc AVIRON, pour permettre la construction de l'immeuble « les Jardins Saint-Jean » implanté sur un terrain sis 47/49 rue du Faubourg Saint-Jean à Chartres.

L'association « Epargnez-nous » a pour objet notamment d'œuvrer à la préservation du quartier de l'Épargne et d'amener les concepteurs de projets à tenir compte de l'intérêt des habitants du quartier de l'Épargne et de ses riverains.

Si certains de nos adhérents sont concernés par l'implantation de ce projet (vue directe sur leur jardin, perte d'ensoleillement, perte de vue sur la cathédrale ...), l'Association considère pour sa part que ce projet ne répond pas aux préoccupations en matière d'insertion et de stationnement.

L'étude de ce dossier me conduit à déposer un **recours gracieux** auprès de vos services pour les motifs suivants :

- En premier lieu, rien ne permet de démontrer que le signataire de l'arrêté litigieux disposait des compétences requises pour signer ladite décision.
En effet, la régularité de cette autorisation est subordonnée à la compétence préalable de l'autorité signataire, conformément aux prescriptions de la Loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'Administration.

En l'espèce, la décision fait état de la signature de Monsieur Michel TEILLEUX, Conseiller Municipal délégué avec la mention « pour le député maire et par délégation ».

L'arrêté fait référence à un arrêté n°3969 du 9 septembre 2014 portant délégation de fonction et de signature au bénéfice de Monsieur Michel TEILLEUX, Conseiller Municipal délégué.

La Cour administrative de BORDEAUX a déjà jugé que :

« L'Arrêté préfectoral prévoyant la délégation de signature du Directeur départemental de l'agriculture n'ayant pas été publié, le refus d'autorisation d'exploitation doit être annulé pour défaut de compétence du signataire » (CAA Bordeaux, 3 avril 2007, Thoreau : Req. N° 04BX00263).

Aussi et faute de produire ledit arrêté, l'Association de Défense du Quartier de l'Epargne, « Epargnez-nous ! » est en droit de soulever l'irrégularité de l'Arrêté accordant un permis de construire PC 28 085 160 0056 qui sera, de ce chef, annulé.

- La notice architecturale ne précise pas « les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement » pour minimiser les ombres portées sur les constructions avoisinantes. De ce fait, elle s'avère incomplète et non conforme aux dispositions de l'article R431-8 du code de l'urbanisme. De plus, la notice présentant le projet (PC4), s'attache à démontrer le respect de l'environnement existant par rapport à la construction du bâtiment A, donnant directement sur la rue du Faubourg St Jean, l'objectif étant de s'insérer dans le bâti existant (faible hauteur et matériaux). Par contre, pour les deux autres constructions, celles pourtant qui s'incrument dans le cœur du quartier de l'Epargne, à la lisière d'un secteur protégé, dont les hauteurs sont strictement limitées (RDC + 1 étage, toit à deux pentes et tuiles mécaniques), ce « cœur d'ilot » propose un vocabulaire plus contemporain en termes de volumes et de matériaux ! Nous constatons donc, des immeubles atteignant un RDC et 3 étages, avec des toitures de zinc ! Ces constructions, émergeant derrière les maisonnettes du secteur, apparaîtront comme des « verrues » depuis les rues avoisinantes. Elles représenteront une véritable rupture architecturale pour le quartier.
- Le projet prévoit l'aménagement de 92 places de parkings pour 51 logements et aucune pour les visiteurs. Conformément au règlement du PLU qui impose pour les logements groupés 2 places par logement, cet immeuble doit disposer en réalité de 102 places de stationnement. Pour compenser 10 places manquantes, le constructeur justifie l'acquisition des places 301 à 310 localisées dans la résidence privée des « Allées du Roy » situées à moins de 300 m du projet. Toutefois, il ne joint aucune promesse synallagmatique d'acquisition. A ce stade, la collectivité n'a aucune garantie autre que la déclaration du demandeur sur l'existence et la disponibilité de places visées à la notice. D'ailleurs, vous pourrez constater que les places proposées sont déjà occupées par des tiers.
- Par ailleurs, on notera que la notice comporte une erreur au sens où les premières places de parking sont à une distance de 230 m et non pas à 105 m comme déclaré.
- Il est permis de noter le caractère fantaisiste des plans de stationnement en sous-sol des « Jardins Saint Jean » :
 - seules 63 places sont situées au 1^{er} rang, les autres étant situées à l'arrière. Il est donc impossible pour le véhicule garé à l'arrière de sortir dès lors qu'un véhicule sera stationné devant. Ce parking limite le nombre de places réellement fonctionnelles.

- la largeur standard d'une place de parking ou d'un garage doit être de 2,50 m sur une longueur de 5 m. Or, 46 places de parking disposent d'une longueur inférieure à 5 m.
 - les places réservées aux personnes à mobilité réduite sont situées au plus loin des cages d'ascenseurs.
 - dans l'état actuel, le nombre de places de stationnement se révèle insuffisant, voire inadapté, et les obligations du PLU imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas respectées. De plus, il est permis de s'interroger sur le risque de stationnement en surface qui viendra aggraver la situation d'un secteur complètement saturé.
- Les espaces verts projetés paraissent irréalistes. La notice descriptive du projet (PC4) prévoit des arbres à hautes tiges, de petit développement, notamment sur la façade Nord Ouest, plantés dans des épaisseurs de terre de 1m. Or sur les plans, ces épaisseurs ne dépassent que rarement 30cm. Les arbres à hautes tiges nécessitant une profondeur minimale de 2m, il est difficilement imaginable d'en voir émerger sur la surface du terrain.
- Enfin, le dossier ne comporte aucune notice permettant de s'assurer que le coefficient d'espaces verts prévu à l'article UR 13 est respecté.

Pour ces différents motifs, ce permis est illégal.

Il convient de revoir ce projet à la baisse en apportant notamment un nombre réel de places de stationnement répondant aux conditions d'occupation, d'une part, en tenant compte de l'environnement, d'autre part.

Dans l'éventualité où ce recours gracieux ferait l'objet d'un rejet de votre part, je vous informe de mon intention de poursuivre la **procédure contentieuse**.

Ainsi que le prévoit l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, le concepteur du projet, M. Aviron, recevra par lettre recommandée, l'information de notre recours auprès de vos services, dans les délais impartis par la loi.

Comptant sur votre intervention et dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Soline Girard
Présidente de l'Association

