

COPIE

MAIRIE DE CHAVILLE
1456 AVENUE ROGER SALENGRO
92370 CHAVILLE

A l'attention de M. TAMPON-LAJARRIETTE

Paris, le 2 avril 2019

Réf : HF/SB/C25- 2019

Objet : Lettre en réponse à un recours
gracieux interjeté contre un permis de
construire PC 092 022 18 00024

Lettre recommandée avec AR

Monsieur l'Adjoint au Maire,

Le 25 janvier 2019, la société ICF HABITAT LA SABLIERE a obtenu un permis de construire PC n° 092 022 18 00024 pour la démolition puis la construction de 39 logements collectifs sociaux et 24 places de stationnement en sous-sol au 41, boulevard de la République à Chaville (parcelle AC n°529).

Par lettre datée du 19 mars 2019, l'Association Chaville Parc Lefebvre vous a saisi d'un recours gracieux contre le permis de construire PC n° 092 022 18 00024 faisant valoir que :

- le dossier de permis de construire serait incomplet en raison de l'absence prétendue de perspective d'insertion vue du boulevard de la République,
- Le projet ne respecterait pas le PLU en raison de l'absence prétendue d'un véritable raccordement architectural avec les bâtiments existants.

ICF HABITAT LA SABLIERE souhaite répondre aux différents griefs formulés par la requérante qu'elle estime non fondés et soutient tout au contraire que le dossier de permis de construire est complet (1), que son projet respecte le raccordement architectural exigé par la PLU (2) et que le projet est en harmonie avec son environnement (3).

1. Le dossier de permis de construire est complet

L'Association Chaville Parc Lefebvre prétend qu'il manquerait au dossier décrivant le contenu du projet architectural, un document graphique présentant « *une vue du boulevard de la République en venant du bas du boulevard, en direction de la gare rive droite* ».



L'article R 431-10 c) du code de l'urbanisme dispose que le projet architectural doit notamment comprendre « un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ».

En l'espèce, le dossier comporte deux perspectives d'insertion du projet dans son environnement (documents PC6-n°10 et PC6-n°11), respectant ainsi les dispositions de l'article R 431-10 c) du code de l'urbanisme.

Le dossier comporte en outre les documents suivants :

- une notice explicative générale du projet,
- un plan de situation de la ville,
- un plan de situation quartier,
- un plan de masse de constructions à démolir,
- un plan de masse,
- un plan des espaces verts,
- un plan des réseaux,
- un plan de la toiture,
- deux plans des façades,
- un plan en coupe,
- deux perspectives d'insertions du projet (déjà citées),
- deux photographies de l'environnement proche,
- deux photographies de l'environnement lointain,
- un plan pour chaque étage du projet du sous-sol au R+4 haut,
- deux photographies du bâtiment à démolir.

Il ressort des nombreuses pièces du dossier que l'autorité administrative a été parfaitement en mesure de porter son appréciation sur l'insertion du projet dans son environnement en toute connaissance de cause.

Le dossier étant complet au sens des dispositions du code de l'urbanisme, le premier grief formulé contre le permis de construire PC n° 092 022 18 00024 sera rejeté.

En tout état de cause et comme le rappelle l'Association Chaville Parc Lefebvre au soutien de son recours, il ressort d'une jurisprudence administrative constante que les insuffisances ou omissions entachant un dossier de demande de permis de construire ne sont, en principe, susceptibles de vicier la décision prise, compte tenu des autres pièces figurant dans ce dossier, que si elles ont été de nature à affecter l'appréciation à laquelle se sont livrées les autorités chargées de l'examen de cette demande (CE, 26 janvier 2015 n° 362019). Autrement dit, si malgré un dossier incomplet l'administration a été mise en mesure de porter, en connaissance de cause, son appréciation sur l'insertion du projet dans son environnement, le permis accordé est légal (CE, 23 décembre 2015, n°393134).



L'absence d'un document graphique présentant « une perspective vue du boulevard de la République en venant du bas du boulevard, en direction de la gare rive droite », au regard des nombreux autres documents notamment graphiques portés au dossier, n'a pu avoir aucune incidence sur l'appréciation globale de la configuration du projet par l'autorité compétente tant du point de vue de son insertion urbaine que de l'appréciation de sa conformité à la réglementation applicable, de sorte que le permis de construire accordé est tout à fait légal et ne pourra pas être annulé.

Le grief formé contre le permis de construire n'en sera que d'autant plus rejeté.

2. Le projet respecte le PLU en présentant un raccordement avec les bâtiments existants

L'article UA-6.1.1 du PLU du 15/02/2018 dispose que « En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ».

L'implantation du projet le long du boulevard de la République a donc été prévue dans le respect de cette obligation.

L'Association Chaville Parc Lefebvre invoque la non-conformité du projet à l'article UA-6.1.2 du PLU du 15/02/2018.

Ce dernier énonce que « dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, il est exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les bâtiments existants afin de cacher tout ou partie des pignons limitrophes, ou pour éviter de créer de nouveau pignons ».

La façade du projet implantée en limite séparative avec la parcelle n°530 est bien un pignon y compris pour le R+4, ce qui ne pose aucun problème de conformité vis-à-vis de la règle applicable en l'espèce.

La requérante avance pourtant, en s'appuyant sur des montages réalisés par elle-même et sur lesquels la notion d'alignement est utilisée de façon impropre, que le projet n'est pas concerné par l'application de l'article 6.1.1 mais devrait respecter les dispositions de l'article 6.1.2.

Cette affirmation est erronée dans la mesure où ce dernier article vise à faire en sorte de « cacher tout ou partie des pignons limitrophes, ou pour éviter de créer de nouveau pignon ».

Une analyse du site permet aisément de constater que la façade de la maison située sur la parcelle n°530 en vis-à-vis de la limite séparative n'est pas « limitrophe » et ne constitue pas un pignon car elle est percée de baies telles que définies dans le lexique du PLU : « Ouverture pratiquée dans une paroi qui permet à une personne de voir à l'extérieur à partir de la position debout sur le plancher du local. ».



S'agissant de « la création de nouveau pignon » qu'il convient d'éviter au sens de l'article 6.1.2 invoqué par l'Association Chaville Parc Lefebvre, l'implantation en retrait de la maison voisine par rapport à la limite séparative rendrait de fait impossible une telle demande. L'implantation du projet en limite séparative impliquera dans tous les cas la création d'un pignon.

Compte tenu de la configuration du site, les dispositions visées à l'article UA-6 du PLU imposent donc une construction à l'alignement sur le boulevard de la République.

Il ressort de cette démonstration que le projet architectural objet du permis de construire est tout à fait conforme aux dispositions du PLU du 15 février 2018.

Le deuxième grief exposé par l'Association Chaville Parc Lefebvre à l'encontre du permis de construire PC n° 092 022 18 00024 devra donc être rejeté.

3. Le projet est en harmonie avec son environnement

A toute fin utile, s'agissant du caractère harmonieux du projet, il convient de soulever que l'Association Chaville Parc Lefebvre reconnaît elle-même que l'immeuble actuel appartenant à ICF HABITAT LA SABLIERE n'est pas en harmonie avec le boulevard sur le plan architectural, ce qui justifie d'autant plus le projet envisagé.

Celui-ci traite l'intégralité du soubassement en meulière afin d'assurer une continuité paysagère à hauteur du piéton.

En effet, comme l'énonce la note explicative générale du projet, les façades seront conçues en harmonie avec les bâtiments avoisinants et seront habillées de matériaux nobles : pierre meulière reconstituée, zinc et un enduit minéral neutre clair de sorte que le projet est davantage en harmonie avec l'environnement proche et notamment le boulevard de la République, que le bâtiment existant.

L'Association Chaville Parc Lefebvre demande que les façades du projet soient traitées de la même manière qu'elles l'ont été pour le projet situé au 13 boulevard de la République.

Cependant, le projet faisant l'objet du présent recours n'est pas situé en plein cœur de l'éventuel site patrimonial remarquable, dont fait état l'association, mais à son articulation avec le reste du quartier. Le projet assure ainsi une transition harmonieuse avec un tissu urbain en voie d'évolution.

*

En conclusion

- L'absence de perspective d'insertion du projet depuis le boulevard de la République ne peut être considéré comme un manquement à la complétude du dossier de permis de construire dans la mesure où les autres pièces dudit dossier :
 - Permettent d'appréhender les caractéristiques du bâtiment au regard de son environnement ;
 - Ont permis aux services instructeurs de vérifier la conformité du projet par rapport à la réglementation applicable.

- Le projet est en tous points conforme au PLU dans la mesure où ce dernier impose bien une implantation des constructions à l'alignement (et non pas en continuité d'un supposé pignon limitrophe qui n'existe pas).
- L'analogie avec le permis de construire déposé en 1998 au 13 boulevard de la République, qui conduit le requérant à solliciter une réduction de la taille des constructions et la mise en œuvre d'un traitement architectural relevant du pastiche est discutable compte tenu :
 - De la localisation morphologique du terrain objet de la présente opération, qui n'est pas située au cœur du boulevard de la République mais à son articulation avec le reste du quartier ;
 - De sa localisation réglementaire en zone UAg, et non pas en zone URc.

*

En conséquence, la société ICF HABITAT LA SABLIERE vous demande de bien vouloir rejeter la demande de recours gracieux présentée l'Association Chaville parc Lefebvre contre le permis de construire PC n° 092 022 18 00024.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Adjoint au Maire, à l'assurance de notre meilleure considération.



Bien à vous.

Hervé FONTAINE
Directeur du Développement

Copie : Association Chaville Parc Lefebvre