Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

SELARL WALTER & GARANCE AVOCATS
1 Rue du Pont Volant
BP 90406
37304 JOUE LES TOURS
Case 27
Tél. : 02.47.64.31.76
Fax : 02.47.64.29.80

Affaire : 22200686 - LABARONNE / BOUYGUES IMMOBILIER
FRD
Tribunal Administratif d'Orléans
Affaire nouvelle

REQUETE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

A Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers composant le Tribunal administratif d'Orléans

A LA REQUÊTE DE :

La S.C.I. LABAMURS, immatriculée au RCS de Tours sous le n° 837 896 885, dont le siège social est 47 rue Ambroise Paré à AMBOISE (37400), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Monsieur Daniel LABARONNE, né le 16 juillet 1955 à Paris (75) de nationalité française, député, domicilié 47 rue Ambroise Paré à AMBOISE (37400)

Madame Anna DESMURS, née le 29 janvier 1965 à Paris (75) de nationalité française, enseignante, domiciliée 47 rue Ambroise Paré à AMBOISE (37400)

Ayant pour Avocat la SELARL WALTER & GARANCE AVOCATS, Société d'Avocats au Barreau de Tours, demeurant 1, rue du Pont Volant, 37304 JOUE LES TOURS, au cabinet duquel domicile est élu, représentée par Maître Frédéric DALIBARD

CONTRE :

1°) Le permis de construire n° PC3700321A0065 délivré le 12 avril 2022 par le Maire de la commune d'AMBOISE à la société BOUYGUES IMMOBILIER SAS (37 rue Edouard Vaillant – 37000 TOURS) visant à la démolition totale d'un bâtiment existant et la réalisation d'une construction neuve de 32 logements sur la parcelle AM 0427 située au 45 rue Ambroise Paré à AMBOISE (37400) ;

(Pièce n° 1 - Arrêté n° PC3700321A0065 du 12 avril 2022)

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

2°) La décision explicite de rejet du 22 juillet 2022 portant refus du Maire de la Commune d'AMBOISE, demeurant en cette qualité Hôtel de Ville - 60 Rue de la Concorde, 37400 AMBOISE - de procéder au retrait de l'arrêté portant permis de construire pris le 12 avril 2022 par la Commune d'AMBOISE sous le n° PC3700321A0065 en suite de la demande déposée le 10 juin 2022 par les consorts LABARONNE et la S.C.I. LABAMURS.

(Pièce n° 2 – LRAR portant recours gracieux adressée à la Commune d'Amboise et notification aux pétitionnaires ;
Pièce n° 3 – Courriel portant rejet du recours gracieux en date du 2 août 2022)

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

1. La **SCI LABAMURS**, dont les gérants sont Monsieur LABARONNE et Madame DESMURS, est propriétaire, sur le territoire de la Commune d'AMBOISE (37400), d'une maison traditionnelle, sise 47 rue Ambroise Paré, implantée sur une parcelle cadastrée section AM numéro 428, d'une contenance de 73 ares 14 centiares.

La propriété reçoit :

- Une demeure de charme datant de 1412, implantée à quelques pas du centre-ville d'Amboise, d'une superficie de 420 mètres carrés environ ;

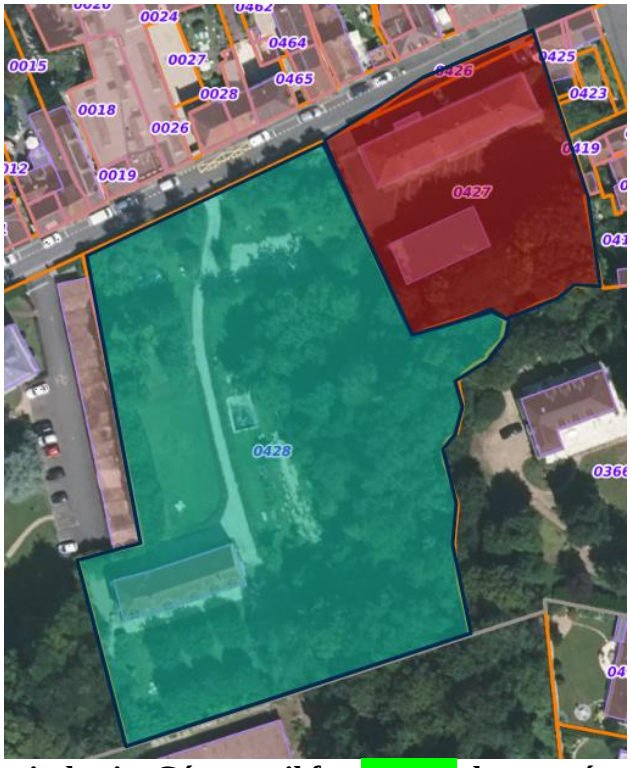
- Un parc arboré et partiellement boisé, et recevant un garage et un bassin :

Elle est occupée à usage d'habitation personnelle par Monsieur LABARONNE et Madame DESMURS

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

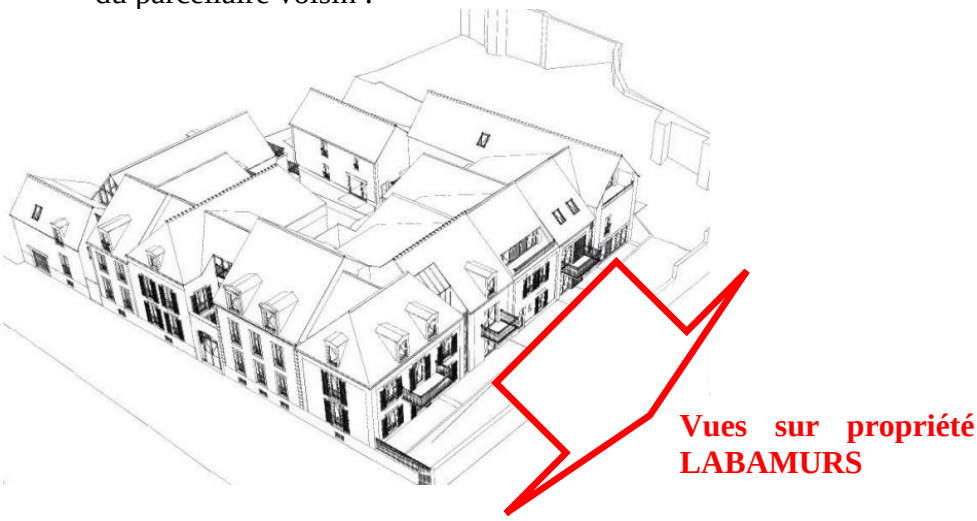
2. Au mois de mai 2022, la SCI LABAMURS a découvert fortuitement que la société BOUYGUES IMMOBILIER entendait réaliser, sur les parcelles n° AN 426 et A 427 immédiatement contiguës à la sienne, à son Est, un programme immobilier de plus de trente logements.



(Extrait du site Géoportail.fr : en vert, les requérants – en rouge, le terrain d'assiette du projet)

N'ayant reçu aucune espèce d'information préalable de la part du promoteur immobilier dont s'agit, la SCI LABAMURS et Monsieur LABARONNE et Madame DESMURS découvraient effarés qu'il s'agit d'abord d'y réaliser un total de 32 logements sur la propriété voisine, mais encore et surtout que :

- Le foncier voisin serait très densément construit puisqu'il s'agit d'occuper l'ensemble du parcellaire voisin :



(Extrait de la demande de permis de construire)

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

Vues sur la propriété LABAMURS

(Extrait de la demande de permis de construire)

- Nombre de vues seront créées sur sa propriété puisque sur trois façades que comportent le projet à l'Ouest, au Nord et à l'Est de l'emprise foncière destinée à recevoir ce programme, **<u>toute la façade Ouest du Projet donnera directement sur la propriété de la concluante</u>** :

(Extrait de la demande de permis de construire)

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

**(Extrait de la demande de permis de construire :
PC5 Plans des façades et toitures)**

Ainsi, alors que jusqu'alors la SCI LABAMURS et Monsieur LABARONNE et Madame DESMURS vivaient dans un environnement paisible sans aucun trouble de voisinage, la société BOYGUES IMMOBILIER croit pouvoir leur annoncer, sans vergogne, la création d'un immeuble des plus imposants sur trois niveaux, donnant directement chez eux, agrémenté de plus d'une vingtaine d'ouvertures (fenêtres, coulissants, baies vitrées) et autres balcons.

Si Monsieur LABARONNE et Madame DESMURS sont cependant parvenus à provoquer, avant la période estivale, l'organisation d'une réunion sur site avec le promoteur, c'était pour entendre ce dernier tenter de minorer les préjudices à supporter évidemment par eux en termes de créations de vues et dévalorisation de leur propriété.

La société BOUYGUES IMMOBILIER leur indiquait alors tout au plus être en mesure de leur proposer un « traitement végétalisé », sans autre prise en compte de la suppression de ces vues ou de l'indemnisation de ses préjudices.

3. Dans ces conditions, la SCI LABAMURS, et Monsieur LABARONNE et Madame DESMURS n'ont, **d'une part**, eu d'autre choix que d'introduire un recours gracieux contre le permis de construire délivré par le Maire de la Commune d'Amboise.

**(Pièce n° 2 – Recours gracieux introduit contre le permis de construire
délivré à la société BOUYGUES IMMOBILIER)**

Par un courrier daté du 22 juin 2022, mais envoyé par mail uniquement le 2 août 2022, la commune d'Amboise a rejeté cette demande des requérants.

(Pièce n° 3 – Courriel portant rejet du recours gracieux en date du 2 août 2022)

Ils ont **d'autre part** sollicité l'intervention de l'office notarial de LA CROIX EN TOURAINE, qui outre qu'il a estimé la valeur de la propriété des requérants, **a confirmé le principe des désagréments et moins-value de la propriété à créer par le programme porté par la société BOUYGUES IMMOBILIER**.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

(Pièce n° 4 – Avis de valeur de la SCP MODOT-DOURDOUILLE, Notaires à La Croix en Touraine)

4. De son côté, alors même que son permis de construire n'a acquis aucun caractère définitif, la société BOUYGUES IMMOBILIER a voulu s'en prévaloir pour saisir le Juge des référés afin de le voir ordonner une mesure d'expertise judiciaire aux fins de référé préventif, et ce eu égard aux risques et troubles que son programme est susceptible de causer aux propriétés voisines, dont celle des requérants.

* * *

C'est dans ces conditions que se présente l'affaire.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

EXPOSE DES MOYENS

A titre liminaire, Sur l'intérêt à agir des requérants

1. Aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme,

> *« Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.*
>
> *Le présent article n'est pas applicable aux décisions contestées par le pétitionnaire ».*

Selon une jurisprudence administrative constante, il existe en principe, une présomption d'intérêt à agir pour le requérant voisin immédiat du projet qui doit apporter des éléments prouvant que le projet portera nécessairement atteinte à ses conditions d'occupation en apportant des éléments (preuve d'une pollution visuelle ou sonore, d'une perte d'ensoleillement, ou de difficultés de stationnement) qui permettront au Juge d'exercer un contrôle *in concreto* sur les pièces du dossier (*CE, 13 avril 2016, n° 389798 ; CE, 20 juin 2016, n° 386932).*

En l'occurrence, les raisons ci-dessus développées relatives à la création de vues, de perte de tranquillité et de dépréciation de la valeur vénale de la propriété des requérants caractérisent leur intérêt à agir.

C'est ainsi que par sa nature, sa configuration, son importance et sa localisation, le projet litigieux ne manquera pas de générer des préjudices conséquents pour les consorts LABARONNE-DESMURS, notamment en termes de préjudice de vue et de perte de tranquillité et entraînera de fait une dépréciation de la valeur vénale de leur maison d'habitation qui se situe jusqu'à présent dans un secteur particulièrement préservé, calme et privilégié.

Cela ne fait d'ailleurs tellement aucun doute que la société BOUYGUES IMMOBILIER a elle-même saisi le Juge des référés civils pour solliciter de sa part la désignation d'un expert judiciaire, et ce au regard notamment des préjudices et désordres qui pourraient lui être causés dans le cadre de la réalisation de son programme.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, **l'intérêt des requérants à agir à l'encontre du permis de construire litigieux est parfaitement caractérisé**, en ce qu'ils vivent à proximité immédiate du projet et en ce que les conditions d'utilisation, d'occupation, de jouissance de leur bien immobilier seront nécessairement fortement et durablement impactées.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

I. Sur l'illégalité de l'arrêté du Maire de la Commune d'Amboise du 12 avril 2022 portant permis de construire

L'arrêté contesté est affecté d'illégalités tant sur le plan externe **(A)** que sur le plan interne **(B)**.

A. Sur l'illégalité externe de la décision litigieuse

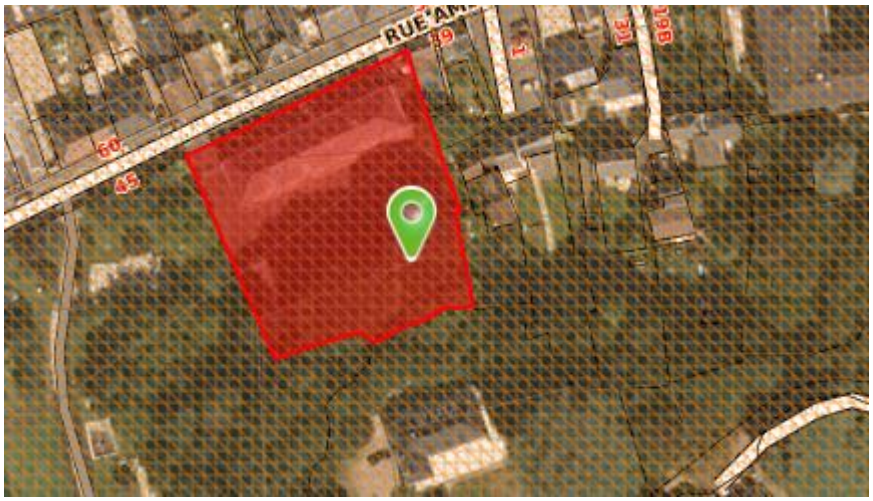
1. Sur le vice de forme tiré de l'insuffisance des visas

L'article A. 424-4 du Code de l'Urbanisme dispose :

> *« Dans les cas prévus aux b à f de l'article A. 424-3, l'arrêté précise les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision et indique les voies et délais de recours. »*

Selon une jurisprudence établie, dans le cas où l'absence de mention révèle en même temps la non-exécution d'une obligation mise à la charge de l'Administration, l'acte sera annulé (CE 11 mai 1979, Min. Intérieur c/ Assoc. de défense des propriétaires fonciers contre l'extension du Grand Vesoul, Rec. CE, p. 207).

En l'espèce, la parcelle siège du projet est située dans le périmètre du Site patrimonial remarquable d'Amboise, et du site inscrit « Rives et îles de la Loire » :



Servitude relative aux sites inscrits et classés (AC2)
Rives_et_îles_de_la_Loire
Sites patrimoniaux remarquables (AC4)
Site patrimonial remarquable d'AMBOISE - AVAP

Cependant, ce site inscrit *« Rives et îles de la Loire »* n'est pas visé par l'arrêté.

Or, cette ommission révèle que toute incompatibiltié du projet avec le site inscrit n'a pas été examinée.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

Par conséquent, l'absence de mention relative au site inscrit *« Rives et îles de la Loire »* est de nature révéler la non-exécution d'une obligation mise à la charge de la commune qui doit conduire à l'annulation de l'arrêté.

2. Sur le vice de procédure tiré de l'absence d'une consultation obligatoire

L'article R. 423-53 du Code de l'Urbanisme dispose :

> *« Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie. »*

En l'occurrence, la commune d'Amboise est membre de la communauté de communes du Val d'Amboise. L'avis de la communauté de communes du Val d'Amboise n'est pas visé par l'arrêté.

Par conséquent, l'avis de la communauté de communes du Val d'Amboise n'a pas été recueilli et l'arrêté sera annulé.

B. Sur l'illégalité interne entachant la décision litigieuse du chef de l'erreur manifeste d'appréciation commise par le Maire d'Amboise au titre du risque d'inondation

La commune d'Amboise est située dans l'emprise du PPRI Val de Cisse, actuellement en cours de révision. Un avant-projet a été soumis à une seconde phase de concertation qui s'est déroulée entre le 16 novembre 2021 et le 31 janvier 2022. L'approbation du PPRI doit intervenir au plus tard le 19 mai 2023.

Cet avant-projet classe la parcelle siège du projet pour partie en zone C ZDE, c'est-à-dire, en zone de dissipation de l'énergie, projet de règlement à l'issue duquel le programme litigieux sera manifestement contraire aux dispositions du Règlement du PPRI applicable à la zone CZDE, qui sera approuvé au plus tard le 19 mai 2023 **(1)**.

Dans cette attente, et en application de l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des zones dans lesquelles le droit de construire est restreint en raison du risque d'inondation (**2.**).

Dans les zones ainsi délimitées, le règlement du PLU impose une méthodologie qui doit conduire le maire, le cas échéant, à refuser un projet sur le fondement de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (**3.**).

Ainsi, il apparaît qu'en autorisant le projet au mépris de ces règles, le Maire d'Amboise a commis une erreur manifeste d'appréciation.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

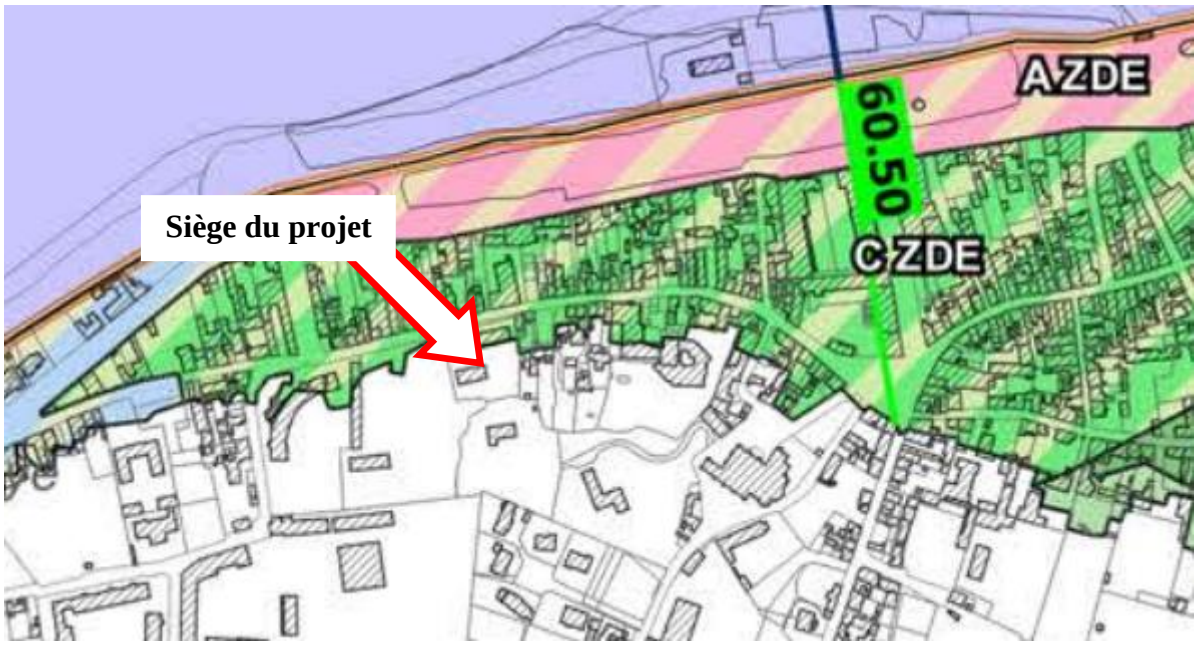
Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

1. ***Liminairement*, sut la méconnaissance par le Projet litigieux du futur règlement du PPRI Val de Cisse**

Si le PPRI du Val de Cisse n'est pas opposable au projet au jour de l'autorisation délivrée, en raison des délais inhérents à la procédure de révision, il n'empêche que les risques sécuritaires, bien réels, identifiés par ce projet existaient et étaient déjà connus au jour du dépôt de la demande, de sorte qu'ils devaient impérativement être pris en compte lors de l'instruction.

C'est dans ce cadre qu'il faut préciser ici ces informations et futures obligations à intervenir par le prisme dudit PPRI, ce d'autant plus qu'il faut d'ores et déjà observer ici que, pour cette raison et pour pallier l'absence de PPRI pour l'heure opposable, la Communauté de communes du Val d'Amboise a identifié dans le PLUi sur le fondement de l'article R. 151-31 du Code de l'urbanisme, des zones dans lesquelles de tels projets de construction ont vocation à être interdits.

1.1 La parcelle AM n°427 siège du projet a vocation à être classée en zone C ZDE du PPRI Val de Cisse, qui est prévu à l'approbation au 19 mai 2023.



Zones C – Centres urbains

Zone A B C en zone de dissipation de l'énergie (ZDE)

- A ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
- B ZDE, BZDE-act en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
- C ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)

Lignes isocotes du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) Altitude normale " NGF " - IGN69

- 61.50 Lignes isocotes du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) Altitude normale " NGF " - IGN69_Dans le lit endigué
- 61.50 Lignes isocotes du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) Altitude normale " NGF " - IGN69_Dans le val protégé

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

Les dispositions du règlement du PPRI relatives à cette zone sont, notamment, les suivantes :

L'étage habitable au-dessus des **PHEC** mentionné ci-dessous devra obligatoirement être :

- de surface proportionnée : 15 % de la surface de plancher du logement avec un minimum de 9 m² et d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m
- doté d'**ouvertures suffisantes** aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation
- directement accessible de l'intérieur par un escalier (fixe sauf impossibilité technique).

Il appartient au demandeur de justifier que le projet répond à ces dispositions dans son dossier.

Les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites aux constructions sont les suivantes :

- les constructions et installations nouvelles admises ci-dessous doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux PHEC.
- mettre en place un clapet anti-retour, dans un regard, sur la conduite d'évacuation des eaux u sées afin d'éviter le reflux de celles-ci dans les bâtiments. Ce clapet doit être entretenu régulièrement.
- mettre en œuvre pour l'alimentation électrique et courants faibles, une pose descendante (en parapluie) à partir du plafond hors d'eau. En cas d'impossibilité technique prévoir un réseau étanche. Distinguer un circuit desservant les parties hors d'eau et un circuit desservant les parties inondables, protéger ce dernier par un disjoncteur différentiel 30mA.
- placer les équipements sensibles (coffrets électriques, machinerie d'ascenseurs ...) au-dessus des **PHEC**.
- ancrer les citernes enterrées et les rendre aptes à résister à la pression hydrostatique correspondant aux **PHEC** ; lester les citernes non enterrées ou les fixer solidement au sol à l'aide de dispositifs adéquats, ou les placer au-dessus de la cote des **PHEC** et rendre étanche les orifices de remplissage, ou positionner le débouché des tuyaux d'évents au-dessus de la cote des **PHEC**.

Il appartient au demandeur de s'engager, dans son dossier, à mettre en œuvre les prescriptions du règlement correspondant à son projet.

Sous article	*Sont autorisés*	*Sous réserve des prescriptions suivantes*
C ZDE 3 - 2	Les constructions nouvelles à usage d'habitation d'au moins 5 logements	- Créer le **premier niveau habitable** au-dessus des **PHEC** dans chaque logement - Limiter l'**indice de surface de plancher** à 1 - Mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites (voir en tête de l'article 3)

Ainsi, les constructions à usage d'habitation de plus de cinq logements seront autorisées, sous la réserve de l'observation d'un certain nombre de prescriptions.

1.2 ***En l'occurrence***, le projet prévoit la création de 32 logements. Cependant, les prescriptions listées à l'article C ZDE 3-2 et en entête de l'article 3, ci-dessus reproduites, ne seront pas respectées par le projet.

En effet, le projet est muet sur la résistance structurelle des constructions, sur la présence d'un clapet anti-retour, sur les précautions prises en matière d'installation électrique, sur l'emplacement des équipements sensibles et sur les citernes.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

Le projet est surtout contraire à la prescription qui limitera l'indice de surface de plancher à 1 : en effet, la surface de plancher créée déclarée est de 2336 m² alors que la superficie de la parcelle est de 2384 m². Cependant, cette déclaration ne peut pas correspondre à la réalité, s'agissant d'un immeuble en R+1.

Si la superficie approximative du terrain siège du projet correspond à ce qui a été déclaré dans le formulaire de demande, en revanche, la surface de plancher déclarée apparaît en inadéquation avec les plans présentés.

En effet, l'immeuble projeté est une construction en R+1, soit deux étages qui doivent être pris en compte dans le calcul de la surface de plancher créée. Il est dès lors impossible que la surface de plancher prévue pour la construction, dont l'emprise au sol occupera presque tout le terrain d'assiette, et qui comporte deux étages, soit inférieure à la superficie du terrain d'assiette alors qu'elle devrait représenter près du double.

Il est ici évident que les notions d'emprise au sol et de surface de plancher aient été interverties dans le formulaire de déclaration, ce qui a eu pour effet de ne pas dépasser le l'indice de surface de plancher de 1.

Par conséquent, le Maire de la commune d'Amboise a autorisé la réalisation d'un projet qui méconnaît les règles du futur PPRI.

C'est à l'aune de ces considérations liminaires qu'il convient de s'intéresser à la méconnaissance pas la décision litigieuse du règlement du PLUi local et de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

2. Sur la violation du Règlement du PLUi de la Communauté de communes du Val d'Amboise

2.1 Aux termes de l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme :

> *« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
>
> *1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;*
>
> *2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »*

Ainsi, le règlement du PLU peut identifier des zones où les constructions sont interdites en raison de l'existence, notamment, de risques naturels.

C'est le parti retenu par la communauté de communes du Val d'Amboise, qui a identifié de telles zones dans son PLUi.

4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

4.1. LES RISQUES INONDABLES IDENTIFIES GRACE AUX ZDE (R151-31 DU CODE DE L'URBANISME)

Les études de dangers apportent les éléments de connaissance nécessaires à la détermination de la zone de sur-aléa derrière les digues, traduisant l'effet localement potentiellement destructeur d'une rupture de digue. Cette zone est également appelée Zone de Dissipation de l'Energie (ZDE). Dans le périmètre du PPRI Val de Cisse, la zone de dissipation de l'énergie (ZDE) a été calculée spécifiquement pour chacun des ouvrages de protection, en analysant le fonctionnement de chacun des systèmes d'endiguement. La ZDE est localisée sur le règlement graphique du PLUi.

La ZDE localisée sur le règlement graphique comprend un secteur spécifique appelé communément centre urbain : c'est le secteur UAa.

Dans l'attente de l'approbation du PPRI révisé, le maire (ou l'État s'il estime qu'il y a carence du maire) doit s'opposer à des projets mettant en danger les occupants d'une construction, en ayant recours à l'article R.111-2. Ce même article permet également d'instaurer des prescriptions particulières.

L'atteinte à la sécurité publique en cas d'inondation que visent les dispositions de cet article doit être démontrée et peut être regardée sous l'angle de trois composantes :

- ✓ l'importance du danger auquel sont exposés les habitants d'une construction,
- ✓ la destination du projet en apportant une attention particulière sur la possibilité de déplacement des personnes accueillies et sur les risques aggravants liés par exemple à la dispersion d'objets flottants ou de produits dangereux,
- ✓ les conditions d'intervention des services de secours qui sont évaluées en tenant compte de l'éloignement et de l'accessibilité du projet, de la hauteur d'eau sur les voies d'accès, de la conception du projet, de l'aggravation due à la présence d'une construction nouvelle, de l'évacuation des habitants.

Ainsi, dans les zones délimitées en application de l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme, il appartient à l'autorité chargée d'instruire les autorisations d'urbanisme d'évaluer le risque au regard de l'importance du danger, de la destination du projet, et des conditions d'intervention des services de secours.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

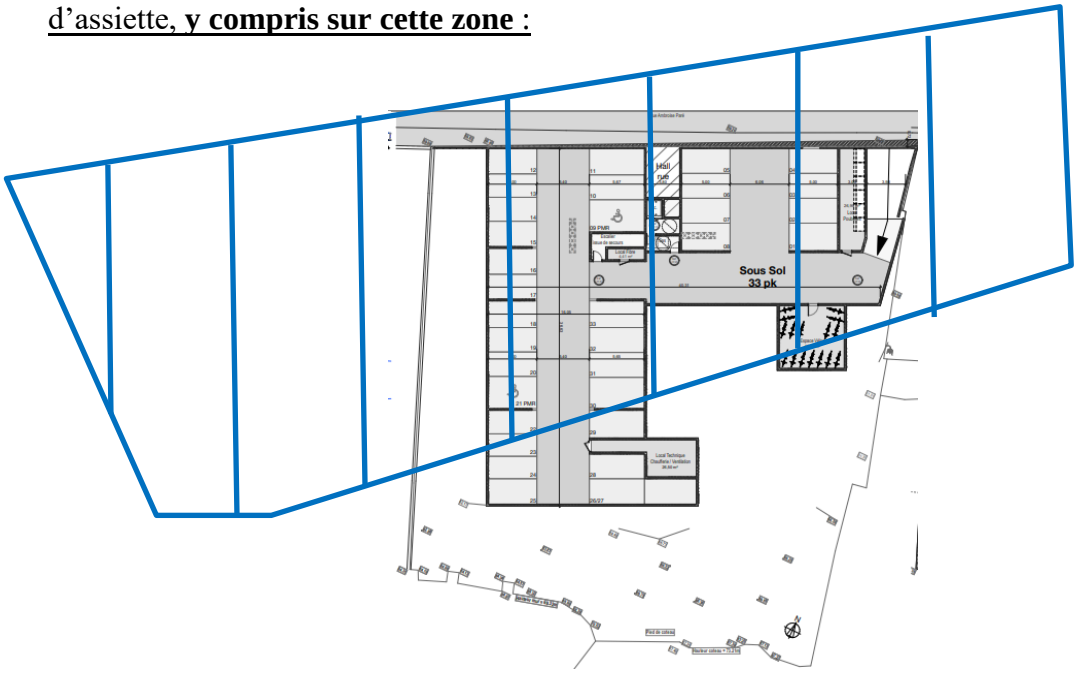
2.2 ***<u>En l'espèce</u>***, la parcelle siège du projet est concernée par ces dispositions sur sa partie Nord.

Ce classement est motivé par le fait que le plan de zonage du PPRI révisé classe cette même partie en zone de dissipation de l'énergie.

Risques identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (PPRi)

Risques identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme (Zone de dissipation d'énergie)

Cependant, <u>le projet litigieux prévoit la construction de logements sur la quasi-totalité du terrain d'assiette, **y compris sur cette zone** :</u>



<u>Par conséquent</u>, malgré la matérialisation du risque sur la seul partie Nord de la parcelle, tant par le plan de zonage du projet de PPRI du Val de Cisse que par le PLUi, **<u>le projet ignore purement et simplement le risque d'inondation,</u>** de sorte que l'arrêté qui l'autorise sans aucune prescription relative au risque d'inondation est illégal.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

3. Sur la violation de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Au surplus, il appartenait au Maire d'Amboise d'analyser le projet à la lumière de la connaissance des risques, selon la méthode d'analyse décrite dans le PLUi pour déterminer, le cas échéant, la nécessité de s'opposer au projet en mettant en eouvre l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme dispose :

> *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Comme l'énonce l'article 4.1. du PLUi :

Les études de dangers apportent les éléments de connaissance nécessaires à la détermination de la zone de sur-aléa derrière les digues, traduisant l'effet localement potentiellement destructeur d'une rupture de digue. Cette zone est également appelée Zone de Dissipation de l'Energie (ZDE). Dans le périmètre du PPRI Val de Cisse, la zone de dissipation de l'énergie (ZDE) a été calculée spécifiquement pour chacun des ouvrages de protection, en analysant le fonctionnement de chacun des systèmes d'endiguement. La ZDE est localisée sur le règlement graphique du PLUi.

La ZDE localisée sur le règlement graphique comprend un secteur spécifique appelé communément centre urbain : c'est le secteur UAa.

Dans l'attente de l'approbation du PPRI révisé, le maire (ou l'État s'il estime qu'il y a carence du maire) doit s'opposer à des projets mettant en danger les occupants d'une construction, en ayant recours à l'article R.111-2. Ce même article permet également d'instaurer des prescriptions particulières.

L'atteinte à la sécurité publique en cas d'inondation que visent les dispositions de cet article doit être démontrée et peut être regardée sous l'angle de trois composantes :

- ✓ l'importance du danger auquel sont exposés les habitants d'une construction,
- ✓ la destination du projet en apportant une attention particulière sur la possibilité de déplacement des personnes accueillies et sur les risques aggravants liés par exemple à la dispersion d'objets flottants ou de produits dangereux,
- ✓ les conditions d'intervention des services de secours qui sont évaluées en tenant compte de l'éloignement et de l'accessibilité du projet, de la hauteur d'eau sur les voies d'accès, de la conception du projet, de l'aggravation due à la présence d'une construction nouvelle, de l'évacuation des habitants.

Il sera démontré que l'analyse de ces trois composantes, si elle avait été réalisée, aurait dû conduire le Maire d'Amboise à refuser un tel projet. La première composante étant applicable aux habitations et la deuxième composante, aux établissements recevant du public, seule la première sera examinée en l'espèce.

3.1 L'importance du danger auquel sont exposés les habitants

3.1.1 En l'occurrence, le projet porte atteinte à la sécurité publique car il permet la création de 32 logements dans une zone identifiée dans le PPRI et le PLUi comme zone de dissipation de l'énergie sur la partie Nord.

Une première appréciation de l'importance du danger peut être réalisée en se référant aux règles du futur PPRI du Val de Cisse applicables à aux constructions nouvelles de plus de 5 logements, ci-dessus examinées, et à leur non-respect par le projet.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

L'importance du danger se déduit ainsi du fait que, comme développé *infra*, l'indice de surface de plancher prévu par le PPRI n'étant pas respecté, de sorte que le Maire d'Amboise devait refuser le projet et inviter le pétitionnaire à présenter le cas échéant un nouveau projet comportant un étage de moins.

Même à supposer que l'indice de surface de plancher prévu par le PPRI ait été respecté par le projet, le maire d'Amboise devait subordonner l'autorisation au respect des mesures de réduction de la vulnérabilité édictées en entête du chapitre 3 du règlement du PPRI, aucun élément du dossier pétitionnaire ne permettant à ce stade de s'assurer que de telles mesures seront mises en œuvre.

3.1.2 En tout état de cause, les indications ressortant du futur PPRi permettent de démontrer que, ***de fait***, le projet litigieux se situe en zone de dissipation de l'énergie de sorte qu'il convient de ne pas aggraver le risque y afférent.

Cela impose au Maire de la Commune, indépendamment même de tout PPRi opposable et au seul vu des prescriptions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, d'éviter tout à la fois :

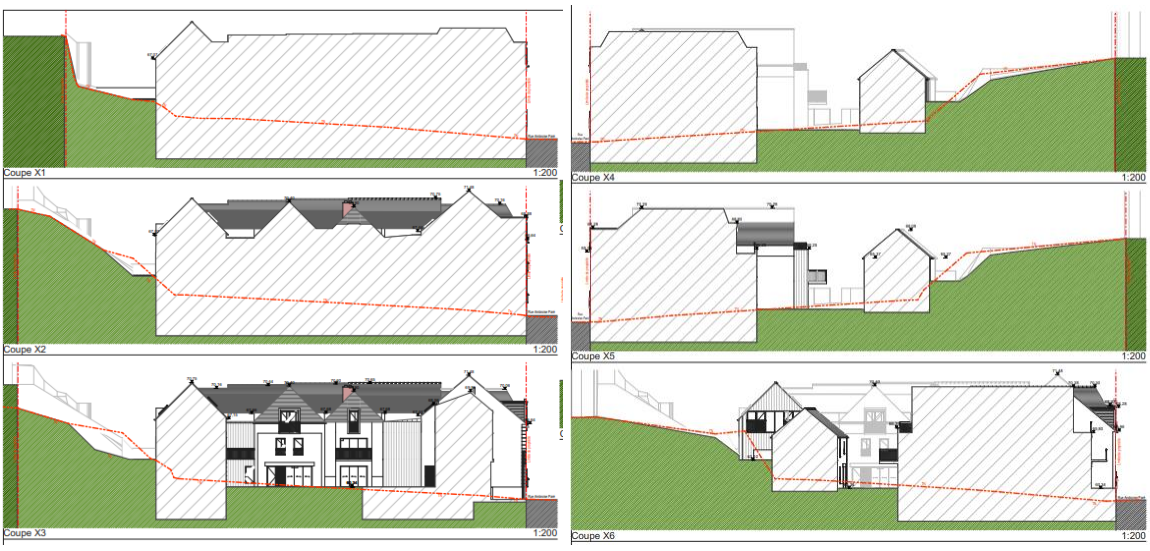
- De créer des obstacles artificiels nouveaux à la dissipation de l'énergie créée par les inondations ;
- D'autoriser une artificiliastion accrue des sols.

En l'occurrence, le projet litigieux contrevient manifestement à ces objectifs puisqu'il prévoit une densification accrue de la parcelle qui lui sert d'assiette, aggravant en outre le risque inondation sur les parcelles alentours.

Par conséquent, en délivrant l'autorisation contestée au demeurant sans même l'assortir des prescriptions nécessaires à assurer le respect des mesures de réduction de la vulnérabilité du PPRI Val de Cisse, le Maire d'Amboise a entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation de nature à entraîner l'annulation de l'arrêté.

3.2 Les conditions d'intervention des services de secours

A ces considérations techniques s'ajoutent le fait que le terrain siège du projet est affecté d'un fort dénivelé. En effet, au Sud du terrain se trouve un coteau, renforcé par un mur. Le coteau est représenté de façon très visible dans le dossier pétitionnaire.

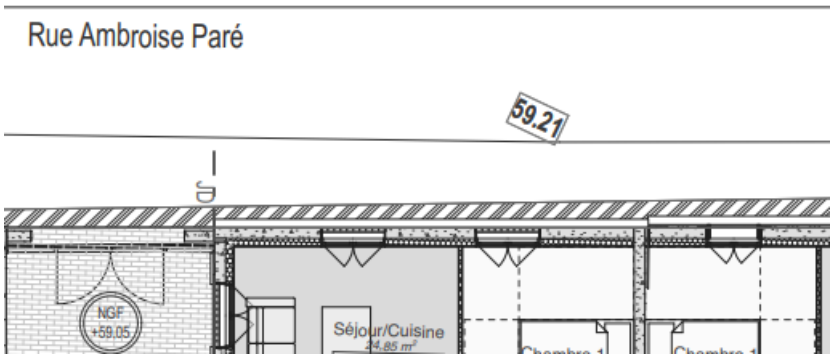


TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

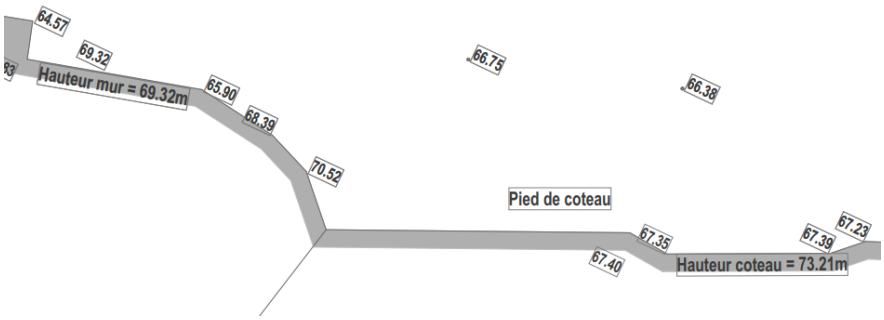
Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

(Extrait du dossier pétitionnaire - Plans en coupe)

Par ailleurs, le dénivelé sur la parcelle est de 14 mètres, entre le point le plus haut du coteau (73.21 NGF) et le niveau de l'accès rue Ambroise Paré (59.21 NGF).



(Extrait du dossier pétitionnaire – plan de masse et niveaux, côté Nord rue Ambroise Paré)



(Extrait du dossier pétitionnaire – plan de masse et niveaux, côté Sud, coteau)

Enfin, il sera rappelé que le niveau des plus hautes eaux connues est de 60,5 mètres NGF pour cette zone.

Les éléments présentés mettent en évidence les problématiques suivantes :

- **D'une part**, le terrain est affecté d'un important dénivellé (14 mètres) et est situé en contrebas du coteau.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

Par conséquent, les eaux pluviales ont naturellement vocation à suivre le dénivellé du terrain.

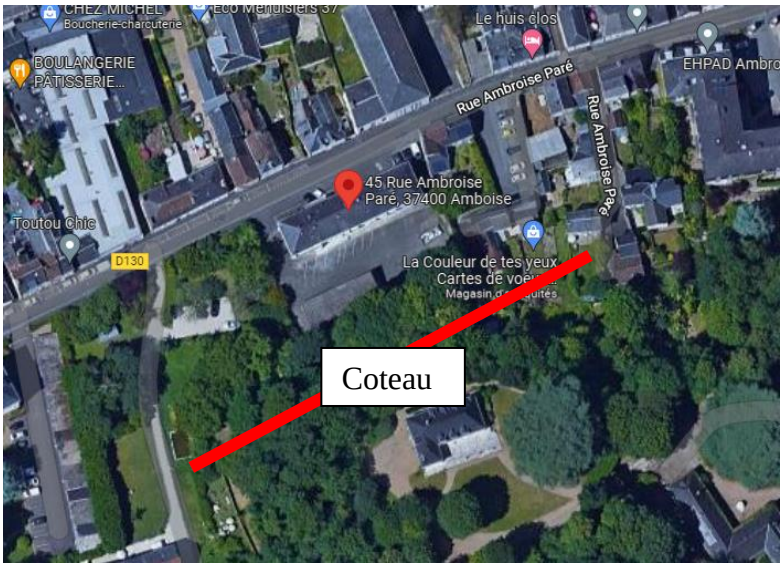
Si actuellement, une partie de ces eaux peut s'infiltrer dans le sol, il en ira différemment en cas d'artificalisation de la quasi-totalité du terrain, comme le prévoit l'emprise au sol du projet.

Le risque d'inondation sera dès lors très fortmenent aggravé, et viendra compromettre la sécurité des habitants des 32 logements créés que l'on peut estimer à une centaine de personnes au minimum.

Il conviendra dès lors de faire évacuer ces habitants.

- **D'autre part**, la rue Ambroise Paré est située à 59,21 mètres NGF, soit à 1,29 mètres <u>en dessous</u> des plus hautes eaux connues qui sont montées jusqu'à 60,5 mètres NGF.

Cette hauteur d'eau empêchera donc tout accès des véhicules de secours, qui ne pourront pas acéder auxlogements par une autre voie, <u>le terrain étant pris en tenaille entre la rue Amboise Paré et le coteau, sans aucun autre accès existant.</u>



Pire encore, dans ces conditions, les habitants n'auront aucune issue de secours en cas d'inondation puisqu'ils seront bloqués entre la rue inondée et le coteau indépassable.

Par conséquent, le projet met en péril les habitants de la future construction eu égard tant à l'importance du danger auquel elle est soumise, qu'au regard de l'impossibilité d'accès des services de secours et d'évacuation des habitants eux-mêmes.

***

L'atteinte à la sécurité publique en cas d'inondation est donc démontrée et le Maire d'Amboise devait s'opposer au projet en faisant application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

En autorisant néanmoins le projet, le Maire d'Amboise a entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation.

De ce chef, il est demandé à la Juridiction de céans d'annuler l'arrêté litigieux.

II. Par voie de conséquence, sur l'illégalité de la décision explicite adressée le 2 août 2022 par la Commune d'Amboise portant rejet du recours gracieux formé par les requérants

Dans la mesure où l'arrêté litigieux portant permis de construire est illégal, la décision explicite de rejet du recours gracieux formé par les requérants et qui leur a été adressée le 2 août 2022 par la Commune d'Amboise devra par conséquent être elle-même annulée du fait de cette illégalité.

* * *

Enfin, dans la mesure où les requérants ont été contraints d'exposer des frais qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge, il sera mis à la charge de la Commune d'Amboise le paiement d'une somme de 2.000 Euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)

Envoyé en préfecture le 20/12/2022
Reçu en préfecture le 20/12/2022
Publié le
ID : 037-213700032-20221216-22_274-DE

PAR CES MOTIFS

ANNULER le permis de construire n° PC3700321A0065 délivré le 12 avril 2022 par le Maire de la commune d'AMBOISE à la société BOUYGUES IMMOBILIER SAS (37 rue Edouard Vaillant – 37000 TOURS) visant à la démolition totale d'un bâtiment existant pour la réalisation d'une construction neuve de 32 logements sur la parcelle AM 0427 située au 45 rue Ambroise Paré à AMBOISE (37400)

ANNULER la décision explicite de rejet du 22 juillet 2022 portant refus du Maire de la Commune d'AMBOISE, demeurant en cette qualité Hôtel de Ville - 60 Rue de la Concorde, 37400 AMBOISE - de procéder au retrait de l'arrêté portant permis de construire pris le 12 avril 2022 par la Commune d'AMBOISE sous le n° n° PC3700321A0065 en suite de la demande déposée le 10 juin 2022 par les consorts LABARONNE-DESMURS et la S.C.I. LABAMURS.

METTRE A LA CHARGE de la Commune d'Amboise le paiement d'une somme de 2.000,00 Euros à verser aux requérants sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Le 1er octobre 2022
Frédéric DALIBARD

<u>Liste des pièces produites :</u>

1 - Arrêté n° PC3700321A0065 du 12 avril 2022
2 – LRAR portant recours gracieux adressée à la Commune d'Amboise et notification aux pétitionnaires
3 – Courriel portant rejet du recours gracieux en date du 2 août 2022
4 – Avis de valeur de la SCP MODOT-DOURDOUILLE, Notaires à La Croix en Touraine

TA-Orléans 2203442 - reçu le 03 octobre 2022 à 12:36 (date et heure de métropole)