

Pierre-François GABORIT

*Agrégé des Facultés de Droit
Avocat à la Cour*

9 rue Boissy d'Anglas
75008 Paris
pf.gaborit@gaborit-avocat.fr

Tél. 01 42 68 87 00
Fax. 01 53 43 00 62

Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Maire de Puteaux
131, rue de la République
92800 PUTEAUX

Paris, le 5 octobre 2010

N/Réf. : 2010026 PGA/EMD

Madame le Maire,

Je suis l'avocat de :

Madame Nadine JEANNE,
Conseillère municipale de Puteaux,
née le [REDACTED]
demeurant [REDACTED] Puteaux
Enseignante

Monsieur Eric CHAURIAL,
Conseiller municipal de Puteaux
né le [REDACTED]
demeurant [REDACTED] Puteaux
Directeur marketing

Monsieur Jean-Luc RICHARD,
né le [REDACTED]
demeurant [REDACTED] Puteaux
Maître de conférences des Universités

Monsieur Jean-André LASSERRE
Conseiller municipal de Courbevoie – président de groupe,
né le [REDACTED]
demeurant [REDACTED] Courbevoie
Directeur des études et des relations institutionnelles

Monsieur Anthony KLEIN,

Conseiller municipal de Courbevoie
né [REDACTED]
demeurant [REDACTED] Courbevoie
Cadre supérieur de Banque

Madame Joëlle PARIS
Conseillère Municipale de Courbevoie
née le [REDACTED]
[REDACTED] Courbevoie
Infographiste

J'ai l'honneur, au nom de mes clients, de vous demander de retirer, pour illégalité, l'arrêté du 6 août 2010 par lequel vous avez accordé le permis de construire n° PC 092 062 10 D0008 à la société CNIT DEVELOPPEMENT pour la construction d'un immeuble de grande hauteur à usage principal de bureaux, dit « Tour Phare », sur un terrain sis Place Carpeaux / Route de la Demi-lune, à La Défense 6 – 92800 Puteaux.

Cet arrêté apparaît, en effet, comme étant entaché de nombreux vices affectant aussi bien sa légalité interne que sa légalité externe.

1. En premier lieu, il sera observé que la hauteur de la construction projetée méconnaît les servitudes aéronautiques devant être respectées dans la zone de La Défense.

En effet, ainsi qu'il ressort de l'avis, en date du 21 juin 2010, du directeur général de l'aviation civile, sollicité lors de l'instruction de la demande de permis de construire, *« un édifice d'une hauteur supérieure à 304 NGF interfère avec le dispositif de circulation aérienne de la région parisienne, notamment utilisé par les aéronefs en provenance et à destination des aéroports de Paris-Charles de Gaulle et de Paris-Le Bourget ».*

Or, il est patent que la hauteur de la construction autorisée sera de 349 NGF, soit un niveau largement supérieur au seuil limite au-delà duquel les édifices interfèrent avec le dispositif de circulation aérienne.

Pour ce seul motif, l'arrêté du 6 août 2010 ne peut qu'être retiré.

2. En deuxième lieu, le permis de construire est entaché d'erreur de droit en ce qu'il a été délivré au vu de l'avis favorable avec réserve de la sous-commission départementale de sécurité aux termes duquel le pétitionnaire s'est vu accordé une dérogation pour l'application d'un texte adopté sous forme de projet par la commission centrale de sécurité le 8 novembre 2007 concernant la sécurité incendie dans les IGH.

Or, ni à la date à laquelle a été formulée la demande de dérogation, ni à celle où la commission a examiné le projet, ni à celle où a été accordé le permis de construire, ni d'ailleurs aujourd'hui, ce texte n'est entré dans le droit positif français.

La commission ne pouvait donc qu'appliquer le décret du 25 octobre 1977, seul en vigueur à la date à laquelle la commission s'est prononcée et le maire a pris son arrêté d'octroi du permis de construire.

Il apparaît ainsi que vous avez commis une erreur de droit en estimant que la sous-commission avait rendu un avis favorable alors que vous auriez dû considérer que, faute d'avoir appliqué les textes en vigueur, la commission n'avait pas valablement délivré son avis et, en conséquence, refuser le permis de construire.

3. Par ailleurs, alors que le projet litigieux prévoit la réalisation de vingt éoliennes au sommet de la tour pour l'alimentation du réseau électrique interne, il ne ressort d'aucune pièce du dossier de permis de construire, et notamment de l'étude d'impact, qu'une étude des risques que présente un tel dispositif ait été réalisée par le pétitionnaire.

En effet, il est simplement précisé, dans la notice descriptive du projet architectural (PC4), que « *le fabricant assurera la stabilité des éoliennes vis-à-vis les conditions de vent (...) et l'ancrage des éoliennes ainsi que sa structure sera conforme aux normes Eurocode* ».

Cela est manifestement insuffisant.

En outre, il est patent que l'installation de vingt éoliennes au sommet d'une tour au niveau R+71, soit 338.90 NGF environ, présente un danger pour la sécurité publique des passants et des riverains en cas de rupture du mât ou de chute des pales.

Le juge administratif censure régulièrement des permis de construire accordés pour la réalisation d'éoliennes compte tenu « *des risques d'accident [pour les riverains], en particulier de rupture du mât et de détachement de tout ou partie de la pale* » et du « *risque de projection de fragments de pales* » (CAA Bordeaux, 13 mai 2008, Commune de Montferrand, n°06BX01050 ; CAA Lyon, 23 octobre 2007, n°06LY02337).

En l'espèce, compte tenu de la configuration des lieux de la construction projetée et de l'importance de la fréquentation piétonnière de la place Carpeaux, la réalisation d'éoliennes au soixante-et-onzième étage de la future tour Phare présente un risque majeur pour la sécurité du public.

On rappellera également qu'au regard des observations du directeur général de l'aviation civile dans son avis du 21 juin 2010, l'installation de ces éoliennes à 338.90 NGF présente également un danger patent pour la sécurité de la circulation aérienne.

Il ne fait ainsi aucun doute que le permis de construire contesté est entaché d'erreur manifeste d'appréciation au regard du danger que présente l'installation de vingt éoliennes au sommet de la tour projetée.

4. De même, l'installation de tours aéroréfrigérantes au sommet du futur édifice présente un danger majeur pour la santé publique.

En effet, quand bien même il est prévu que le circuit de refroidissement fonctionnera en circuit fermé, le risque de prolifération des légionelles reste manifeste.

S'agissant d'un projet dont il est largement vanté, dans le dossier de permis de construire, les qualités environnementales, on ne peut que s'étonner du choix du pétitionnaire d'opter pour un système de climatisation aussi critiquable quant à son

impact sur la santé publique et à sa consommation énergétique, alors même que le Département des Hauts-de-Seine est largement desservi par des réseaux urbains d'énergie frigorifique utilisant, notamment, l'eau de la Seine et dont l'impact environnemental est quasi-nul.

Encore une fois, l'erreur manifeste d'appréciation entachant le permis de construire accordé pour la réalisation de la tour Phare est patente, justifiant le retrait de votre arrêté du 6 août 2010 pour illégalité.

5. Le permis de construire querellé est, en outre, entaché d'illégalité en ce qu'il a été accordé conformément aux dispositions du règlement du Plan d'occupation des sols amendées par révision simplifiée, elles-mêmes illégales.

En effet, aux termes des dispositions de l'article 12 de la zone UPM1, réservée principalement à un usage de bureaux et de commerce, la surface de stationnement est au minimum de 2% de la SHON, ce qui apparaît manifestement insuffisant pour une zone d'activité comme La Défense.

En l'espèce, alors que les prévisions d'accueil de la tour Phare sont de 8.000 personnes par jour et qu'il ressort de l'étude d'impact que le projet générera entre 70 et 250 véhicules environ à l'heure de pointe au matin, le projet ne prévoit la réalisation que de 105 places de parking.

Outre que ces estimations quant au nombre d'utilisateurs de la tour utilisant un véhicule individuel apparaissent largement sous-évaluées, il est patent que le projet va accentuer les nuisances déjà existantes liées à l'insuffisance des possibilités de stationnement dans cette zone.

Il s'agit là, de nouveau, d'une erreur manifeste d'appréciation entachant le permis querellé, rendant son retrait inéluctable.

6. Il est également patent que le projet contesté va aggraver la situation des transports en commun dans le secteur de La Défense, lesquels sont déjà au bord de l'asphyxie.

En effet, il ressort de l'étude d'impact que le projet générera une augmentation du nombre d'utilisateurs des transports en commun de 4.550 à 4.730 personnes par jour à l'heure de pointe.

Le pétitionnaire observe lui-même que l'offre de transports en commun est sous-dimensionnée (page 273 de l'étude d'impact).

Dans ces conditions, le permis de construire litigieux ne pouvait être accordé sans que soit développée préalablement une nouvelle offre de transports en commun pour desservir la zone.

7. Enfin, alors même que l'aménageur de la zone est l'EPAD, on ne peut que s'étonner de ce que ce projet a été autorisé sans prendre en considération celui à Courbevoie des deux tours HERMITAGE d'une hauteur de 323 mètres, à quelques kilomètres à peine.

En effet, la concomitance et la proximité de ces deux projets auraient nécessité la réalisation d'un véritable plan d'aménagement d'ensemble compte tenu des nuisances

que génèrent inéluctablement la construction d'immeuble des très grandes hauteurs dans une zone aussi circonscrite que La Défense et dont la sur-densification ne saurait être contestée.

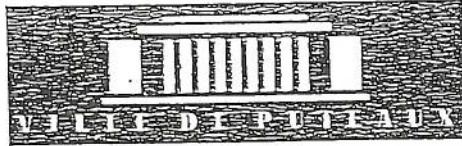
Au vu de tous ces motifs, vous ne pourrez que constater que votre arrêté du 6 août 2010 est bien entaché d'illégalité et son retrait est inéluctable.

Vous voudrez bien considérer par conséquent la présente comme un recours gracieux.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.



Pierre-François Gaborit
Avocat à la Cour



Service Courrier

DÉPOT DE DOSSIER

Concernant : Recours contre PC. Taux Plaine

Nom de la société ou de la personne ayant déposé le dossier :

De Gabout

Adresse : 9 Rue Bony d'Anglais 75008

Date : 08/10/10 Heure : 14h00

Reçu par : LEFEBVRE

Signature