

---

---

---

**BPM Immobilier**

4 rue Molière  
91330 YERRES

Recommandé avec AR

**A l'attention du Gérant**

Re : Permis de construire n° 0915141030023

*27 rue de la Libération – Quincy s/s Sénart*

Monsieur,

A l'étude du permis de construire repris en rubrique; et du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Quincy Sous Sénart,

Nous constatons un certain nombre d'incohérences dans la présentation du projet accepté, qui nous amène à contester ce dernier.

1. Contrairement au P.L.U. de la ville de Quincy Sous Sénart (chap. 3, Art UB.11), le projet est **incompatible avec « le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants »** car il s'agit d'un immeuble de 16 mètres de haut, R+3+combles, implanté dans un quartier résidentiel.

Cet immeuble de 13 logements ne peut donc s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain environnant, engendrant tout d'abord une **nuisance visuelle pour de nombreux riverains** (cf notre point 4)

Par ailleurs, un parking de 12 places de stationnement a été prévu comme il se doit, à l'arrière de l'immeuble (doc. PC2), mais celui-ci est entouré d'un simple grillage (doc. PC3) alors qu'il est implanté au même niveau que les jardins d'agrément de 4 pavillons (doc PC1 et A1), ce qui engendrera, **outre le vis-à-vis, des nuisances sonores et une pollution incompatibles avec le cadre de vie actuel.**

- ⇒ si le projet devait voir le jour, le promoteur devrait tout au moins **prévoir la réalisation de murs de 2 mètre entourant l'ensemble de la zone de stationnement et réduire la hauteur de la construction** afin de tenir compte du caractère résidentiel et des jardins privatifs avoisinants.
- ⇒ L'autorisation de construire des bâtiments de 16 mètres dans la zone UB n'implique pas que cette option soit possible sur toute la zone **si le caractère des lieux avoisinants n'est pas respecté** (chapitre 3, Art. UB.11)

2. Le P.L.U. de la ville de Quincy Sous Sénart prévoit également que **le stationnement des véhicules soit réalisé hors voie public** (Chap.3 Art UB.12)

Or, Le parking de 12 places tel que prévu au permis de construire (doc. PC2) est présenté de manière fantaisiste puisque **les 12 places ne sont pas fonctionnelles**, comme l'indiquent les dimensions des **espaces consacrés aux manœuvres** (5 mètres entre les places de parking en vis-à-vis) **et la largeur des places ne permettant pas l'ouverture aisée des portières** des véhicules (5 véhicules + 3 véhicules en vis-à-vis sur une largeur de seulement 11,90 mètres). Par conséquent, dans l'impossibilité de se stationner et de manœuvrer, **les résidents de l'immeuble seront de fait amenés à stationner sur la voie publique**, comme c'est aujourd'hui trop souvent le cas dans les différentes rues de notre commune.

Ce problème pourrait d'ailleurs entraîner à terme d'autres nuisances : sonores (klaxon), **altercations entre riverains**, fréquentes lorsque ce type de projet n'est pas correctement réalisé et intégré, et nuire aux commerces de proximité existants à cet endroit (déficit de place de stationnement)

⇒ si le projet devait voir le jour, le promoteur devrait **réduire le nombre de logements** afin que le terrain soit **effectivement capable d'absorber le nombre de véhicules prévu en stationnement qui lui est imposé par le P.L.U.** La rentabilité au m2 ne peut être la seule motivation d'une telle construction.

3. Contrairement au P.L.U. de la ville de Quincy Sous Sénart, **le projet ne peut garantir le maintien ou le remplacement des plantations existantes** (Chap.3, Art. UB.13) du fait de l'aménagement total de la surface, dédiée au stationnement (doc. PC2)

Les arbres qui figurent sur le schéma d'implantation sont là encore disposés de manière fantaisiste. **Gênant la circulation des véhicules sur le parking**, ils ne pourront perdurer dans cet espace restreint voué au stationnement

⇒ si le projet devait voir le jour, le promoteur devrait tenir compte de l'obligation réelle qui lui est faite concernant les espaces verts. **La disposition des places de stationnement doit réellement permettre aux plantations de se développer** de manière durable.

4. Tout permis de construire doit présenter « **un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement** » (Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme)

**La simulation présentée sur photo (doc. PC6) du permis de construire ne respecte visiblement pas les échelles.** Le bâtiment représenté en perspective représente tout au plus un immeuble de 12 à 13 mètres de haut, **ne permettant pas ainsi de se rendre compte des réelles nuisances engendrées** dans le paysage résidentiel qui est celui de la rue de la Libération à Quincy Sous Sénart.

⇒ afin de se mettre en conformité, **le promoteur doit présenter une perspective qui respecte les échelles** et qui permette de mieux se rendre compte de l'aberration de cette construction.

Visiblement en pleine contradiction avec l'esprit du Plan Local d'Urbanisme qui a été mis en place en concertation, et prévoit de protéger la qualité de vie des quincéens (chap. 3, Art UB.11), nous vous demandons **l'annulation ou la modification de ce projet.**

Fait à Quincy Sous Sénart le 16 Novembre 2010,  
Pour valoir ce que de droit.