

# CONFEDERATION



Association Régionale d'Environnement

Agréée dans un cadre Régional au titre de l'article L 141-1 du code de l'environnement  
Agréée par Arrêté Ministériel de la Justice au titre de l'article 54 (1°) de la loi 71-1130 du 31 décembre 1971  
Membre de Paysage de France Membre de l'European Partners for the Environment  
Membre de la Fédération des Clubs « Connaître et Protéger la Nature »

Port Pin Roland 83430 SAINT MANDRIER CEDEX

La Confédération Environnement Méditerranée  
Port Pin Roland 83430 SAINT MANDRIER CEDEX

à Monsieur le Préfet  
Préfecture  
112 eme Régiment d'infanterie  
83070 TOULON CEDEX

LRAR

**Objet :** Recours gracieux à l'encontre du permis de construire PC 083 009 15 T0038 (bénéficiaire SA OGIC 58-60 AV E. Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT) relatif à un projet 115 rue du 11 novembre 83150 BANDOL situé en zone UA du PLU applicable.

SAINT MANDRIER le 20 Septembre 2016

Monsieur le préfet,

La Confédération Environnement Méditerranée, association agréée, a l'honneur par la présente de former un recours gracieux contre le permis de construire sus référencé que vous avez autorisé par arrêté du 29 juillet 2016.

**1.) Sur l'arrêté autorisant la construction de 50 logements sociaux et 96 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en date du 29 juillet 2016 :**

Il apparaît que

- la demande initiale est datée du 15 octobre 2015
- les avis des services consultés (sous-commission départementale de sécurité, sous-commission départementale d'accessibilité, Société des Eaux de Marseille, ERDF, accord des services techniques de Bandol pour la prise en charge du coût du raccordement au réseau électrique) datent des 9, 17, 25 novembre 2015 et 17 décembre 2015.

- l'avis du service territorial de l'architecture et du patrimoine du Var date du 16 mars 2016.  
Or, le permis de construire a été accordé le 29 juillet 2016, sur la base des pièces initiales et de nouvelles pièces produites le 21 juillet 2016.

**Dans de telles conditions, les services consultés n'ont pu avoir connaissance de ces nouvelles pièces et donner un avis circonstancié correspondant à la réalité de la demande.**

## **2.) Sur le respect des dispositions de l'article UA13 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet prévoit, en sous sol, 35 places de parking. L'avenue du 11 novembre sur laquelle débouche une sortie de ces parkings, est une des artères principales de BANDOL, caractérisée d'une part par une circulation importante tant de véhicules que de piétons, d'autre part par une étroitesse tant de la chaussée que des trottoirs. Or, tel que prévu au projet, le débouché de cette sortie de parking ne tient pas compte de l'intensité de la circulation de toutes les catégories d'usagers, de par la visibilité restreinte qu'auront les conducteurs de véhicules sortant du parking de l'immeuble.

**En l'état, il y a un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant cet accès/sortie de parking**

## **3.) Sur le respect des dispositions de l'article UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Le bâtiment B, donnant sur la traverse Boileau (traverse qui revêt un caractère privé, même si ouverte à la circulation publique à ce jour) est implanté à 4,17 m de la limite séparative jouxtant la parcelle AH 405. Il devrait être implanté à 6 m ( $L=H/2$ ), s'il ne mesurait que 12m à l'égout du toit (art .UA-2). (On verra plus loin que cette hauteur est en réalité de 12,34 m, en contradiction avec l'article UA10) :

**L'implantation du bâtiment B ne respecte pas les dispositions de l'article UA 7 2- du règlement du PLU approuvé.**

## **4.) Sur le respect des dispositions de l'article UA 9 : EMPRISE AU SOL :**

La construction comprise entre les bâtiments A et B, hors limites des bandes de 15 m, tant de l'avenue du 11 novembre que de la traverse BOILEAU, est intitulée « RDC BAT C » sur le plan de masse du projet, répertorié PC2B, **occupe 100% du terrain** au lieu des 50% autorisés.

Cette construction est située à NGF 12,90, pour un niveau de terrain naturel variant de NGF 11,06 à NGF 11,06 (cf : plan de masse de l'existant répertorié PC2A).

Il s'agit bien d'une construction en superstructure sur le niveau des parkings, seul autorisé en totalité sur le terrain.

**Le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UA 9 du règlement du PLU approuvé.**

## **5.) Sur le respect des dispositions de l'article UA10 : HAUTEUR DES BATIMENTS :**

De par cet article, sachant que le projet est en zone UA du PLU, la hauteur des constructions, mesurée en tout point de l'égout du toit ou de l'acrotère ne peut dépasser 12 m. Le dernier alinéa du 1 de UA10 précise : « Au dessus du plan incliné (en cas de toiture en pente) (cas du présent projet) ou de l'acrotère (en cas de toiture plate), seuls peuvent émerger les souches de cheminée, les superstructures de ventilation, les lanterneaux, les butées d'ascenseur... à la double condition qu'ils ne mesurent pas plus d'un mètre de haut et qu'ils soient masqués ».

Or :

- **Bâtiment A** : l'acrotère d'une terrasse technique, implantée dans une toiture à 2 pentes culmine à un niveau NGF de 24,13 m, soit une **hauteur de 14,19 m** au dessus du terrain naturel (cf : coupe

- BB, plan PC 3B).
- L'égout de la tropéziennne est au niveau NGF 23,14 (20,94+2,20)  
Soit à une **hauteur de 13,50m** par rapport au TN NGF 9,69
  - **Bâtiment B :**  
Le niveau de l'égout du toit, façade arrière, côté rue du 11 novembre est NGF 24,33 (cf : plan de masse du projet PC 2B) et le niveau du sol naturel est NGF 11,86 (cf : plan de masse existant , plan PC 2A) soit une **hauteur de 12,47m**.

**Le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UA 10 du règlement du PLU approuvé.**

**6.) Sur le respect des dispositions de l'article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS :**

Les documents joints à la demande d'autorisation de construire ne font pas apparaître les lieux avoisinants tels qu'ils existent réellement, notamment les hauteurs de constructions voisines.

**Le projet présenté est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants par son volume et son importance.**

**7.) Sur le respect des dispositions de l'article R431-10 du Code de l'urbanisme**

Cet article précise, en son d), que le projet architectural comprend

« d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. »

Or, si on se rapporte aux documents fournis dans la demande de permis, on constate :

- feuille PC 6A c'est à dire une vue prise depuis le bas de l'avenue du 11 novembre (c'est à dire vers le nord) : cette vue ne montre pas le décalage architectural avec les bâtiments situés au delà en remontant l'avenue (notamment parcelles 403 à 172 et au delà...)
- feuilles PC 6C, PC 7 c'est à dire vues prises depuis la traverse Boileau

que ces documents ne permettent pas de situer le projet dans son environnement proche, en particulier dans la hauteur exacte de la construction projetée.

Veuillez agréer, monsieur le préfet, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président de la CEM

Gérard DEMORY

NB : Conformément à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme, copie du présent recours est adressée  
LRAR à : SA OGIC 58-60 AV E. Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT