



THÉODORE CATRY
AVOCAT AU BARREAU DE TOURS

19, Avenue de Grammont
37 000 Tours

Tél. : 02 47 61 31 78
Mail : tcatry@avocatatours.fr

Madame le Maire
Mairie de La Seyne-sur-Mer
20 Quai Saturnin Fabre
83500 LA SEYNE-SUR-MER

TOURS, le 9 septembre 2021

Nos Réf. : 210092 TC - APFP et autres c/ COMMUNE DE TOULON

Envoi par lettre RAR

Objet : RECOURS GRACIEUX VALANT NOTIFICATION

Madame le Maire,

Je suis saisi de la défense des intérêts de :

- L'Association des PETITS FRÈRES DES PAUVRES, représentée par son président, dont le siège est 19, Cité Voltaire, 75011 PARIS ;
- Monsieur Ludovic AIROLDI, demeurant Villa Belle de Mai, 94 Avenue des Fleurs, 83500 LA SEYNE-SUR-MER ;
- Madame Anne-Marie BARON, demeurant 184, rue Canto Cigalo, 83500 LA SEYNE-SUR-MER ;
- Madame Jeanne PERCEVAL, demeurant 71, rue Canto Cigalo, 83500 LA SEYNE-SUR-MER ;
- Madame François PERROSSIER, demeurant 142, rue Canto Cigalo, 83500 LA SEYNE-SUR-MER.

Ceux-ci entendent introduire le présent recours gracieux contre le projet immobilier que vos services ont autorisé par arrêté n° PC 083 126 20 C0080 en date du 6 mai 2021 au bénéfice de la SCCV 443 LA SEYNE-SUR-MER – MAR VIVO, et affiché à partir du 13 juillet 2021 sur le terrain sis 105 et 121, avenue des Fleurs à la Seyne-sur-Mer (83500), sur un terrain cadastré Section 126 AZ n^{os} 299 et 300.

Au terme de l'arrêté délivré, le projet du pétitionnaire vise à édifier un immeuble collectif de 23 logements, doté d'un parking souterrain, ce pour une surface de plancher existante de 207.81 m² destinée à être supprimée, à laquelle s'ajoutent 1 254 m² de surface plancher créée.

Ce faisant, le projet envisagé conduit à multiplier par six la surface plancher existante dans un environnement de caractère, en substitution à deux maisons d'habitation de surface modeste dont la perception est d'autant plus atténuée par la présence abondante de végétation sur la totalité des espaces verts du terrain.

Votre arrêté de permis ne peut qu'être retiré pour les raisons qui seront exposées ci-après.

I. En tout préalable, il a pu être unanimement constaté que le permis de construire n'avait été affiché qu'à compter du 13 juillet 2021 alors que sa délivrance remonte au 6 mai 2021, soit plus de deux mois auparavant.

Je vous saurais gré, sur ce point, de bien vouloir me communiquer par retour de ce courrier les constats d'affichage qui ont été le cas échéant réalisés à la demande de la SCCV 443 LA SEYNE-SUR-MER – MAR VIVO ou, en tout état de cause, toute preuve d'affichage continu qui vous a été adressée.

À défaut, je vous remercie de bien vouloir solliciter ces éléments au pétitionnaire.

II. Sur le fond, à la lecture du dossier de permis de construire et de la réglementation d'urbanisme applicable, il apparaît que l'arrêté litigieux souffre d'au moins deux ensembles d'irrégularités propres à justifier son retrait.

II. A. L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme impose le refus de tout projet ou, à tout le moins, l'édiction 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.* »

Sur ce point, je ne peux que m'associer au recours introduit devant vous par la Confédération Environnement Méditerranée qui conclut à l'existence d'un risque de déstabilisation des masses d'eau souterraines lié à la construction d'un parking souterrain.

Cette perturbation peut en outre se traduire par des variations des volumes d'eau présente dans les nappes, dont les conséquences ne sont manifestement pas maîtrisées ni même étudiées.

La modification du régime hydrique des sols peut pourtant provoquer des conséquences graves, étant noté en particulier :

- La présence de demeures patrimoniales dont les fondations peuvent être déstabilisées et provoquer des désordres structurels importants ;
- Le captage des eaux souterraines à usage domestique par certains riverains qui pourrait être perturbé, voire anéanti, par les mouvements de nappe.

Il apparaît, dès lors, que vos services auraient dû *a minima*, en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, prescrire la réalisation d'une étude hydrogéologique ou toute mesure susceptible d'évaluer l'impact du projet sur les nappes d'eau souterraines, puis d'en éviter ou à défaut en réduire les effets.

II. B. Étant noté que le terrain d'assiette est classé en zone UBa par le plan local d'urbanisme de la Seyne-sur-Mer, il y a lieu d'observer que le projet en litige ne correspond ni à la définition du zonage en question, ni à l'impératif de préservation du caractère et de l'intérêt de son environnement prévu dans le règlement du PLU, ni aux règles d'emprise que ce dernier prescrit.

1. La zone UB est définie par le règlement du PLU de la Seyne-sur-Mer comme étant une « *zone dense à vocation principale d'habitat, de commerces, de services et d'activités sans nuisances implantées principalement le long des voies principales et dans le tracé du futur TCSP. Ces zones sont majoritairement desservies par les transports en commun et par des voiries de gabarit important.* »

D'emblée, cette définition ne manque pas d'étonner dans la mesure où, à l'évidence, le secteur du projet ne comporte aucune voie « *principale* » ni davantage de voie « *de gabarit important* ». C'est même plutôt l'inverse.

Au vu de sa configuration et de son environnement, le terrain correspond bien davantage à la définition du zonage UC, créé pour couvrir tout secteur « *périurbain à densité moyenne et faible* » (Règlement, page 5) et dont « *les constructions sont édifiées en ordre discontinu et aéré plus ou moins dense en fonction de l'éloignement des axes principaux* » (Règlement, page 39).

Mieux encore, le PLU prévoit un sous-zonage UCa qui a vocation à couvrir les secteurs à « *occupation pavillonnaire* » de plusieurs quartiers dont Mar Vivo.

Pourtant, et curieusement, au droit du terrain du projet litigieux, cette zone s'arrête à l'axe Nord-Sud de la rue des Cévenols et à l'axe Est-Ouest de la rue Canto Cigalo et de l'Avenue de la Plage.

Rien ne justifie cette scission, dès lors que les maisons qui parsèment le secteur situé entre la Villa des Fleurs et l'Avenue des Pins — et en particulier les deux maisons actuellement construites sur le terrain d'assiette du projet :

- sont majoritairement de densité aussi faible, voir plus encore, que celles situées à l'extrémité du zonage UCa ;
- se situent géographiquement à l'intérieur du quartier de Mar Vivo.

Il s'évince de ce qui précède que le maintien du permis litigieux est susceptible de révéler une illégalité locale de votre plan local d'urbanisme dont les requérants feront nécessairement état dans l'hypothèse d'une action contentieuse.

2. Quand bien même le règlement applicable demeurerait celui du zonage UB, il persiste un vice tiré de la méconnaissance des dispositions de son article UB11, qui renvoie à l'article 11 applicable à toutes les zones, lequel dispose :

« Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives intéressantes. »

En droit, le Conseil d'État fixe une méthodologie analytique permettant à l'autorité administrative compétente de mettre en œuvre ces dispositions (**CE, 13 juillet 2012**, n° 345970).

Il considère que, « pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel ou urbain » de nature à fonder le refus d'un permis de construire, il appartient à l'autorité administrative « d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site naturel ou urbain sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que, compte tenu de sa nature et de ses effets, cette construction pourrait avoir sur le site » (v. par ex. **CE, 26 juillet 2018, SCCV Petite Courbe**, n° 411386).

L'appréciation de la qualité paysagère du site d'implantation s'effectue notamment au regard de la préservation de l'ensemble, de sa représentativité et de sa typicité (v. par ex. **CAA Bordeaux, 18 février 2020**, n° 18BX00738).

L'atteinte est en outre scrupuleusement appréciée lorsque le projet présente un impact visuel significatif depuis les points de vue environnants (**CAA Bordeaux, 10 mars 2020**, 17BX03031).

Il y a lieu de noter que l'article 11 du PLU de la Seyne-sur-Mer, qui reprend quasi intégralement les termes de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, s'en distingue en ce qu'il se réfère non aux « perspectives monumentales » mais aux « perspectives intéressantes ». Ce champ est par conséquent bien plus large et vise un principe plus général de cohérence et d'harmonie du bâti.

Le projet litigieux est ici particulièrement concerné dès lors qu'il prend place sur l'Avenue des Fleurs qui ouvre une perspective sur la Villa des Fleurs et son ancienne

annexe (aujourd'hui Villa Belle de Mai), ensemble architectural remarquable d'inspiration coloniale dont la construction remonte au début du XXe Siècle.

Cette cohérence urbaine et historique est un témoignage de l'histoire balnéaire de la ville qui a vu se développer, à partir de la deuxième moitié du XIXe Siècle, des hôtels et villas aux architectures éclectiques qui sont aujourd'hui enracinés dans l'identité esthétique de la Seyne-sur-Mer.

Cette richesse architecturale, mise en péril par le mitage et la densification urbaine, justifie l'un des enjeux dégagés dans l'Atlas départemental des Paysages du Var, établi par la DREAL PACA et qui décèle, s'agissant de l'entité paysagère de la Rade de Toulon, « *un patrimoine culturel et architectural riche, à mettre en valeur.* » (Atlas, page 174).

Malgré le développement urbain contemporain, la zone dans laquelle s'insère le terrain d'assiette du projet de la SCCV 443 préserve encore sa perspective sur la Villa des Fleurs et une identité visuelle qui rassemble comme traits communs :

- un tissu pavillonnaire auquel s'ajoutent ponctuellement quelques logements collectifs dont les volumes ne perturbent toutefois pas le rapport de proportions global ;
- un couvert végétal important, voire abondant ;
- des propriétés de caractère, aux proportions modestes, qui présentent une palette d'ensemble de tonalités mêlées chaudes et froides issue notamment de jeux de croisements de blancs et de crème des enduits de façades, ponctuée par les teintes colorées des menuiseries extérieures ;
- des axes de circulation resserrés qui confèrent au site un climat intimiste, si ce n'est confidentiel.

À n'en pas douter, le projet litigieux créerait une rupture dans le récit architectural, le rapport de volumétrie et l'atmosphère du secteur tel que décrit ci-haut.

L'architecture de l'immeuble insère brutalement dans l'ensemble un volume imposant et implanté à proximité des voies publiques, ce qui perturbe d'autant plus la cohérence et la lisibilité de la perspective d'intérêt qu'offre l'avenue des Fleurs.

Elle fait en outre jouer de grandes formes sombres qui n'appartiennent pas au vocabulaire esthétique des lieux, mais viennent au contraire le contraster sévèrement.

Le traitement de la façade Ouest, en particulier, n'est pas approprié en ce qu'il ne présente pas de recherche d'insertion soignée et crée un bloc uniforme fortement perceptible, contrairement à ce que prévoit pourtant l'article 11.1 du PLU qui impose la valorisation du caractère des constructions voisines.

Force est de constater que le projet de construction litigieux, par la rupture qu'il crée et la disproportion de sa volumétrie vis-à-vis des maisons voisines, perturbe la mise en valeur de l'esthétique du secteur et compromet l'intérêt architectural et paysager des lieux.

L'article UB11 n'est, par conséquent, pas respecté.

3. J'observe, enfin, que l'article UB9 impose une emprise au sol de 40 % pour toute construction à usage d'habitations, incluant les annexes, étant rappelé que le PLU définit l'emprise au sol des constructions comme correspondant à « *la projection verticale au sol du volume de la construction, exception faite des débords de toiture (s'ils sont inférieurs ou égaux à 40 cm), des balcons si leur profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre et des parties de construction (piscines et terrasses incluses) dont la hauteur ne dépasse pas 0,60m au-dessus du sol naturel avant travaux.* »

S'il ressort du document PC2 du dossier de permis que l'emprise au sol de l'immeuble projetée serait de 547 m², soit très légèrement en-deçà de la limite autorisée (40 % d'une unité foncière de 1 380 m² soit 552 m²), le plan dressé à l'appui ne livre aucun relevé de mesure permettant de confirmer par recalcul la superficie indiquée.

La lecture croisée des autres plans du dossier de permis de construire ne permet pas davantage de s'assurer de l'emprise réelle de l'immeuble.

Le plan PC2 est en outre grevé d'une erreur manifeste puisqu'il élude totalement le local conteneurs, visible dans les documents PC5 et PC39/40. Or, à lire en particulier ce dernier plan, la surface de ce local serait de 7.76 mètres.

S'ajoutant à la valeur déterminée par le pétitionnaire, l'emprise totale au sol du projet serait donc non pas de 547 m² mais de 554.76 m², soit au-delà de la limite procédant de la proportion prescrite dans l'article UB9 précité.

Il y a donc, là encore, méconnaissance du plan local d'urbanisme.

*

* *

Pour l'ensemble de ces raisons, je vous saurais gré, à réception du présent recours, de bien vouloir :

- **m'adresser une copie des constats d'affichage du permis de construire ;**
- **procéder au retrait de l'arrêté querellé.**

Les règles déontologiques gouvernant ma profession me conduisent à vous indiquer que vous pouvez me répondre directement ou par l'intermédiaire de votre conseil habituel.

Ce recours vaut notification dans les conditions prévues à l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma plus haute considération.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Théodore CATRY'. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'T' and a long, sweeping horizontal stroke at the end.

Théodore CATRY