

Madame le maire

Hôtel de ville

33327 EYSINES

1

## RECOURS GRACIEUX

### LRAR

Objet : recours gracieux contre le permis de construire 20-26, rue SEGUIN à EYSINES, n° PC 33162 20 V 1058 accordé à la commune d'Eysines le 5 novembre 2020.

Madame le maire,

EPBE vous demande l'annulation du permis de construire cité en objet concernant le Bourdieu CARPENTEY, dénommé à tort DE FERRON.

Suite à un premier affichage irrégulier, l'affichage de ce permis sur le terrain a été régularisé à notre demande le 7 décembre 2020.

De nombreux moyens juridiques permettent cette annulation.

**1° L'arrêté signé par madame Frénais, première adjointe, en date du 5 novembre ne fait pas état de l'avis de l'ABF.**

\*\*\*

**2° L'architecte n'a jamais signé l'ensemble des pièces écrites et graphiques** du dossier du permis malgré son obligation légale et déontologique (article L 431-1 et L431-2 code urbanisme, article 15 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et l'article 5 du code de déontologie des architectes). La signature du formulaire CERFA ne suffit pas.

Le dossier étant incomplet, le service instructeur aurait dû l'inviter à régulariser (article R 421-13 CU).

\*\*\*

**3° Le dossier est incomplet.** Ne figurent pas des photographies du projet sur l'insertion du projet façade Sud côté rue Seguin. Seule la façade nord y figure (PC 6-1).

Les photographies sur l'environnement proche sont insuffisantes.

**4° L'avis de l'ABF en date du 7 août 2020 est erroné.** Il invoque le château Lescombes alors que le château ne correspond pas à un monument historique. Seul le pigeonnier est classé monument historique. En conséquence l'ABF n'a pas exercé totalement son pouvoir de contrôle sur le projet au vu de la législation sur les monuments historiques.

En outre, c'est à tort que l'ABF prétend que le projet n'est pas dans les abords des monuments historiques. Il est dans les abords des deux monuments : la maison dite du Bois Salut et le pigeonnier.

\*\*\*

**5° Le PLU 3-1 n'a pas été respecté sur de nombreux points :**

a) Le dossier du permis de construire vise uniquement la zone US 1-5 du PLU 3-1 (zone urbaine spécifique). Or, le bourdieu Carpentey est dans **la zone UM1** : centralités anciennes et cœurs historiques. En conséquence, l'instruction du permis n'a pas été faite au vu du règlement de la zone UM1.

b) **Ce bâtiment historique bénéficie d'une protection patrimoniale dans le PLU3.1.** Le PLU fixe les « conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager »

b-1) **Le règlement de la zone US1 et de la zone UM1** pièces écrites renvoie à ces dispositions (article 1. 3. 5.1 et article 2.4. 1.1).

Les articles 2.4. 1. 3 des 2 règlements précisent : « Constructions existantes :

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à **s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les**

**principes de composition des façades de la construction** (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture ».

« Pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension **doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants**, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures ».

« Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au **regard ... de sa composition**, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, **doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction**. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, **dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale** ».

b-2 ) **Ce bâtiment apparaît sur le plan de zonage zone UM1** : B 3164 et est répertorié sur la liste B3 maisons et d'échoppes. (Règlement pièces écrites).

b-3 ) **Les** « conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager » **B 3 Echoppes et maisons** précisent :

« **Modification du volume et des façades des constructions** » :

« **L'extension arrière d'une construction** (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la qualité des jardins en fond de parcelle et à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière ».

« **Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction** (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) **doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction et sa composition** (composition, décors, menuiseries, matériaux...), tout en respectant le caractère de la séquence dans laquelle elle s'inscrit ».

« Les modifications de l'aspect extérieur de la construction sont autorisées dans la mesure où **elles prennent en compte les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades (par exemple la proportion des baies, les partitions et rythmes horizontaux, la trame verticale** et en particulier les travées qui ordonnent les percements, les éléments sculptés, la composition et les proportions de menuiseries, les teintes, les dispositifs d'occultation). **La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale des façades.** »

« Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...) ».

➤ **Dans le projet,** il est porté atteinte à la valeur historique et patrimoniale du bourdieu Carpentey. Il est prévu la suppression du porche appelé improprement « passage couvert » » et l'ouverture de baies accessibles, côté nord et sud.

Sur le cadastre napoléonien de 1844, il existe cinq marches, côté pôle éducatif et deux marches côté rue Seguin. Cette situation prouve qu'il y avait un passage surélevé et un porche contrairement à ce que l'association « Connaissance d'Eysines » prétend dans son texte et son mail adressés à EPBE le 25/11/2020.

Sur le site, l'association reconnaît l'existence de ce porche en citant monsieur Joël PERRIN (1945-1999) (1) qui « décrivait cette propriété ainsi : *»Propriété de M. Masson, grosse maison datant semble-t-il de la 2<sup>ème</sup> moitié du XVIIème : **un porche central** la sépare en deux parties, celle de gauche a un caractère d'origine, celle de droite a été restaurée maladroitement -un rez-de-chaussée sur caves voûtées - un étage en surcroît ouvert par oculi, de grandes fenêtres rectangulaires ouvrent la façade-A l'entrée gros portail en pierre* » (cf site WEB).

L'idée d'une construction d'un porche à une époque plus récente, au XIXème voire au début du XXème siècle, n'est qu'une supposition contraire à la réalité historique.

**Ce porche doit être sauvegardé car il donne une lumière, une perspective et un charme certain à cette longue bâtisse, dont il est l'élément le plus original.**

- Par ailleurs, côté sud rue Seguin, il est créé une **coursive de métal et de verre** qui masquera la façade du bourdieu (plan PC 5). Elle porte atteinte à ce patrimoine architectural.
- Aucune photographie du projet côté sud n'est produite.

**La protection patrimoniale figurant au PLU 3-1 empêchait les modifications de la composition des deux façades du bourdieu Carpentey. Sinon, à quoi servirait cette protection ?**

5

- c) **L'accès au projet** de la rue Seguin est dangereux. La rue Seguin est très étroite soit **4,20 mètres à 5 mètres**, sans trottoir et **surtout à double sens**.

**Le règlement de la zone UM1 exige : » les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens ». (Article 3.2).**

Le projet ne respecte pas cette largeur rue Seguin. Il entrainera une fréquentation très importante par 328 personnes. Rien n'est organisé pour cet accès notamment pour les piétons. Le PLU 3. 1 n'est pas respecté (article 3.2 des règlements des deux zones).

- d) **Le stationnement est insuffisant** compte tenu de l'accueil de 328 personnes.

- e) **Absence de capteurs solaires et exigences écologiques insuffisantes :**

Le règlement de la zone US 1 exige : » Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions » (Article 2.4 zone US1 et article 2.4.1.1 zone UM1).

Le projet ne fait état d'aucun dispositif d'énergie renouvelable malgré les exigences du PLU 3.1. Le formulaire d'attestation de la prise en compte

de la réglementation thermique du 11/03/2020 confirme cette situation : ni capteurs solaires thermiques, ni bois énergie, ni panneaux solaires photovoltaïques, ni raccordement à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50 % par une énergie renouvelable ou de récupération.

Cela est préjudiciable compte tenu des nombreuses baies accessibles côté nord du bâtiment qui sont sans apport de chaleur.

La conséquence financière, pour les Eysinais, en consommation en énergie, est importante. L'économie du projet n'est pas connue.

Les exigences écologiques sont insuffisantes. Les bâtiments sont des bureaux de grande surface et hauts de plafond.

Enfin, le BBIO est de 40, 50. Ce coefficient qui permet de mesurer les besoins liés au chauffage, à la climatisation et à l'éclairage d'un bâtiment est insuffisant (attestation réglementation thermique).

\*\*\*

#### **6° La restauration de la bâtisse est critiquable :**

L'article L111-23 du code de l'urbanisme précise :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de **respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment** ».

La destruction du porche, l'ouverture des baies accessibles et la coursive portent atteinte à ce bâtiment. Le permis n'aurait pas dû être accordé.

\*\*\*

**7° La puissance de raccordement** : Sur l'arrêté portant autorisation du permis il est fait état de 75 KVA courant monophasée. Cet élément doit figurer sur le permis de construire. ENEDIS écrit que la demande était de 75 KVA triphasé et a donné son avis pour 75 KVA triphasé. Cette mention sur le permis de construire est erronée.

Le chauffage est électrique. Quelle est l'énergie de la chaudière ? Nous réitérons notre demande d'annulation de ce permis de construire.

Association déclarée à la préfecture de la Gironde le 15 / 12 / 2014

n°W332017931 SIRET : 808 777 544 00012

Siège social : 13 rue Raoul Déjean 33320 Eysines

Téléphone : 05 56 57 77 78 Mail : [contact@sauvonslebourg.org](mailto:contact@sauvonslebourg.org)

Site internet : [www.sauvonslebourg.org](http://www.sauvonslebourg.org)

Nous vous notifions le recours en qualité de bénéficiaire.

Veillez agréer, madame le maire, nos respectueuses salutations.

Monique GUEDON

Présidente

Le 22/01/2021