

Maître Michel CLEMENT
Avocat au Barreau de TOULON
107 rue Revel
83000 TOULON

MEMOIRE INTRODUCTIF D'INSTANCE

A MESSIEURS LES PRESIDENT ET JUGES
COMPOSANT LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

PRESENTE PAR :

1°) **Madame Marie Thérèse, Josette, Armande RICCI veuve NOFERI**, retraitée, de nationalité française, née le 30 Juillet 1926 à SIX FOURS LES PLAGES (VAR), demeurant et domiciliée Quartier Lery, Avenue Marcel Paul à 83500 LA SEYNE SUR MER (VAR).

2°) **Monsieur Alain, Gilbert NOFERI**, sans profession, de nationalité française, né le 11 Octobre 1951 à LA SEYNE SUR MER (VAR), demeurant et domicilié 545 Avenue Marcel Paul à 83500 LA SEYNE SUR MER (VAR).

OBJET :

Recours en annulation d'un permis de construire délivré le 23 Mars 2011 par la Commune de LA SEYNE SUR MER n° 083 126 10 OC 252 au profit de la SCI TAGOHA (Monsieur Jean Luc MARKU), demeurant 124 Allée des Plaines à 83140 SIX FOURS LES PLAGES.

Madame NOFERI est propriétaire à LA SEYNE SUR MER d'une parcelle cadastrée section AB 179, sur laquelle est édifiée une construction constituant son logement.

Monsieur NOFERI est propriétaire à LA SEYNE SUR MER d'une parcelle cadastrée section AB 485 sur laquelle est édifiée une construction constituant son logement.

La SCI TAGOHA est propriétaire d'une parcelle cadastrée AB 861 contigüe aux deux tènements appartenant aux requérants.

Par acte en date du 23 Mai 2011, la Commune de LA SEYNE SUR MER, a délivré à la SCI TAGOHA un permis de construire n° 083 126 10 OC 252 autorisant la construction d'un bâtiment de bureaux.

Le projet autorisé concerne l'édification d'un bâtiment destiné à usage de bureaux d'une superficie de 519 m² de SHON.

Le terrain d'assiette d'une superficie de 910 m² comprend diverses constructions d'une superficie au sol de 127 m², la superficie totale après édification du projet sera de 646 m².

Le bâtiment à construire sera d'une hauteur de 8,67 m en R + 2, le rez-de-chaussée étant réservé au service stationnement.

Le projet prévoit que la construction sera édifiée en respectant au Nord une marge de reculement de 4 mètres par rapport au fonds AB 179 appartenant à Madame NOFERI.

A l'est que la construction sera édifiée en respectant une marge de reculement variant de 4 mètres à 4,23 mètres par rapport au fonds AB 485 appartenant à Monsieur Alain NOFERI.

A l'ouest que la construction sera édifiée en respectant une marge de reculement de 4 mètres par rapport au fonds AB 862 appartenant à Madame NOFERI.

Le terrain sur lequel les constructions sont autorisées se trouve en zone UGa du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LA SEYNE SUR MER.

Le permis de construire délivré le 23 Mars 2011 vise expressément les dispositions de la zone UBa du Plan Local d'Urbanisme alors que seules doivent être appliquées celles de la zone UGa.

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dispose :

« La distance des constructions comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, par rapport au terrain naturel avec un minimum de 4 mètres. »

Or, il résulte que le projet d'une hauteur de 8,67 mètres prévoit une distance de reculement tantôt de 4 mètres, tantôt de 4,27 mètres alors que la marge de reculement imposée par le PLU doit être d'un minimum de 4,34 mètres soit $8,67 : 2 = 4,335$ mètres.

A ce titre, l'autorisation donnée viole les dispositions du PLU et encourt de ce fait son annulation.

Par ailleurs, l'article UG3 (accès et voirie) impose :

« Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

Les caractéristiques des voies (notamment des voies sans issue) doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets publics. »

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 9 mètres et doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi tour.

Le fonds cadastré AB 861 bénéficiant de l'autorisation de construire bénéficie d'une servitude de passage de 4 mètres sur une parcelle cadastrée AB 862 appartenant à Madame NOFERI.

L'implantation de la construction projetée se trouve comme indiquée supra à 4 mètres de la limite séparative.

Il est prévu au projet la création de 18 places de stationnement sur une superficie résiduelle au sol après construction de 264 m².

Une telle situation est de nature à provoquer un encombrement anormal de la voie d'accès privative qui est sans issue du fait du portail clôturant la propriété de Madame NOFERI.

Compte tenu de l'affectation des locaux à usage de bureaux impliquant un va et vient permanent de la clientèle et des utilisateurs, il est établi que la seule voie d'accès prévue au projet ne répond pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En l'état de ces éléments, le permis de construire accordé par la Commune de LA SEYNE SUR MER à la SCI TAGOHA devra être purement et simplement annulé pour manque de base légale et erreur manifeste d'appréciation.

En application des dispositions de l'article L 761-1 du Code de Justice Administrative, Monsieur et Madame NOFERI sont fondés à solliciter la condamnation de la Commune de LA SEYNE SUR MER à leur payer une somme de 1.500 € au titre des frais qu'ils se voient contraints d'exposer à l'occasion de la procédure.

Monsieur et Madame NOFERI précisent qu'ils se réservent le droit et la possibilité de faire présenter des observations orales à l'audience par leur Avocat, Maître Michel CLEMENT, Avocat au Barreau de TOULON et près le Tribunal de Grande Instance de TOULON y demeurant 107 rue Revel.

Présentée à TOULON le 16 Mai 2011

PIECES :

- 1°) permis de construire du 23/03/2011
- 2°) plan de construction
- 3°) description du projet
- 4°) coupé longitudinale
- 5°) façades est et sud
- 6°) façades ouest et nord