

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON (RÉFÉRÉ)

POUR

1. M. Alain Noferi, né le 11 octobre 1951, demeurant et domicilié : 545 Avenue Marcel Paul - 83500 La Seyne-Sur-Mer

2. M. Jean-Claude Noferi, né le 29 avril 1958, demeurant et domicilié : 545 Avenue Marcel Paul - 83500 La Seyne-Sur-Mer

3. M. Mickaël Noferi, né le 19 juillet 1982, demeurant et domicilié : 639 Avenue Marcel Paul - 83500 La Seyne-Sur-Mer

Ayant pour avocat : **Maître Fabien Hoffmann - Avocat au Barreau de Toulon - 1, rue Paulin Guérin - 83000 Toulon / Tél. 04 22 14 53 19 / Fax 04 22 14 53 20 / cabinet@fh-avocats.fr**

CONTRE

1. Ville de La Seyne-sur-Mer, prise en la personne de son maire en exercice domicilié en cette qualité : hôtel de ville - 20 quai Saturnin Fabre - CS 60226 - 83507 La Seyne-sur-Mer,

2. Société LV Bâtiment, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité 639, avenue Marcel Paul - 83500 La Seyne-Sur-Mer

Synthèse

Les requérants demandent la suspension de l'exécution du permis de construire n° PC 083 126 20 C0044 délivré le 15 octobre 2020 pour la régularisation des aménagements extérieurs et l'extension d'un bâtiment existant sur un terrain sis à La Seyne-sur-Mer (639 avenue Marcel Paul), ainsi que la suspension de l'exécution du permis de construire modificatif n° PC 083 126 20 C0044 M01 délivré le 02 décembre 2021 pour la surélévation et l'extension d'un bâtiment existant.

Sommaire

I. CONTEXTE DU DOSSIER.....	3
II. RECEVABILITÉ DE LA REQUÊTE AU FOND.....	5
1. INTÉRÊT À AGIR.....	5
2. CARACTÈRE RÉGULIER DE L'OCCUPATION DU BIEN.....	7
3. DÉLAI DE RECOURS.....	7
4. NOTIFICATION DU RECOURS.....	9
III. CONDITION D'URGENCE.....	10
IV. CONDITION TENANT À L'EXISTENCE D'UN DOUTE SÉRIEUX QUANT À LA LÉGALITÉ DES ARRÊTÉS EN LITIGE.....	12
1. INCOMPÉTENCE.....	12
2. VIOLATION DE L'ARTICLE 3 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	13
3. VIOLATION DE L'ARTICLE UG3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET R111-2 DU CODE DE L'URBANISME (CIRCULATION ET STATIONNEMENT).....	14
4. VIOLATION DE L'ARTICLE 12 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DE ARRÊTÉ DU 20 AVRIL 2017.....	16
5. VIOLATION DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME (RISQUE INCENDIE).....	17
6. VIOLATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE DÉFENSE ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE (ANNEXE PLU), DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME ET DE L'ARTICLE R123-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION.....	19
7. VIOLATION DE L'ARTICLE UG7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	21
8. VIOLATION DE L'ARTICLE UG8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	22
9. VIOLATION DE L'ARTICLE UG13 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	23
10. ILLÉGALITÉ DU RECOURS À UN PERMIS MODIFICATIF.....	24
BORDEREAU DE PIÈCES.....	27

2

Abréviations et symboles

☞ : Pièces

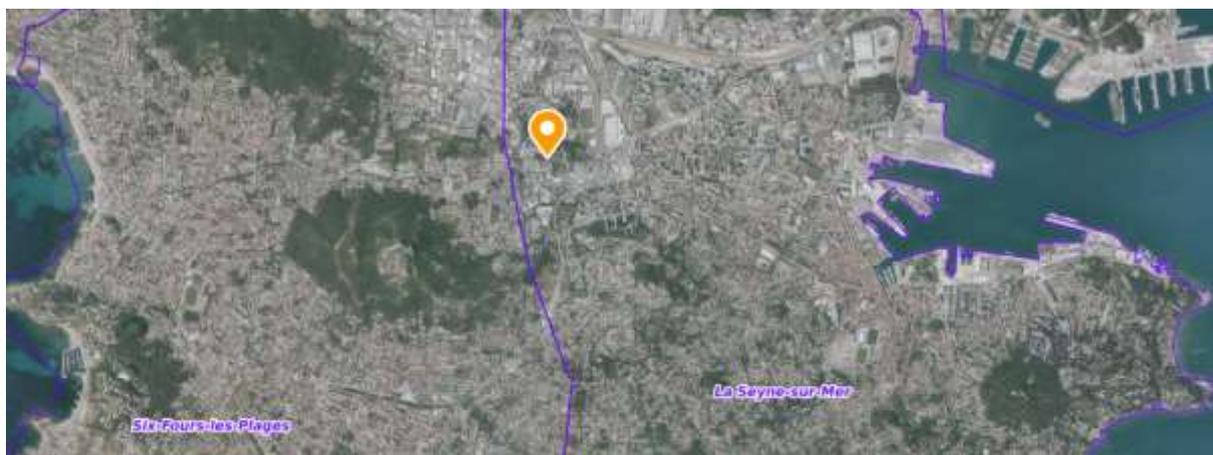
NP : Nos Pièces

PA : Pièces Adverses

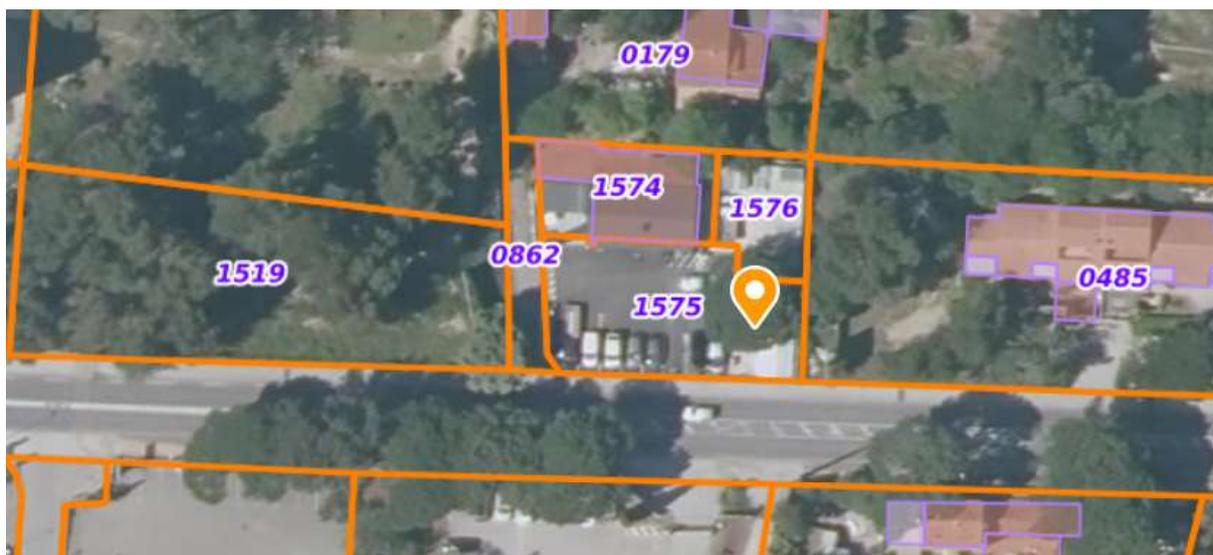
PLAISE AU JUGE DES RÉFÉRÉS

I. CONTEXTE DU DOSSIER

Le 02 juillet 2020, la société LV Bâtiment (représentée par M. Jean-Philippe Li Vigni) a déposé une demande de permis de construire pour la régularisation des aménagements extérieurs et l'extension d'un bâtiment existant sur un terrain sis à La Seyne-sur-Mer, 639 avenue Marcel Paul (parcelles cadastrées n° 126 AB 1574, 126 AB 1575 et 126 AB 1576).



3



Un permis de construire n° PC 083 126 20 C0044 a été délivré le 15 octobre 2020.

📄 NP 01 - 02

Le 21 mai 2021, la société LV Bâtiment a déposé une demande de permis modificatif pour la surélévation et l'extension d'un bâtiment existant.

Un permis de construire modificatif n° PC 083 126 20 C0044 M01 a été délivré le 02 décembre 2021.

📄 NP 03 - 04

Le terrain est desservi par la départementale n°63 et il est situé en zone UGa du plan local d'urbanisme :



4

Après un affichage très récent des permis sur le terrain, les travaux viennent de débuter.

Les consorts Noferi ont sollicité l'annulation de ces arrêtés délivrés par la ville de La Seyne-sur-Mer.

📄 NP 14

Parallèlement, les requérants saisissent le juge des référés sur le fondement de l'article L521-1 du code de justice administrative qui prévoient que :

" Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision".

⇒ CJA, art. L. 521-1

Après avoir démontré que la requête au fond est recevable, il sera établi que les conditions cumulatives de l'article L. 521-1 précité sont remplies.

II. RECEVABILITÉ DE LA REQUÊTE AU FOND

1. INTÉRÊT À AGIR

L'intérêt à agir des requérants est incontestable.

Aux termes du code de l'urbanisme,

" Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. "

⇒ C. urb., art. L. 600-1-2

Lorsque le requérant est voisin immédiat, le juge vérifiera encore les éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet qui établissent son intérêt à agir, notamment au regard des caractéristiques et de la configuration des lieux.

⇒ CE, 13 avr. 2016, n° 389798, Bartolomei

⇒ CE, 28 avr. 2017, n° 393801, Fontenay

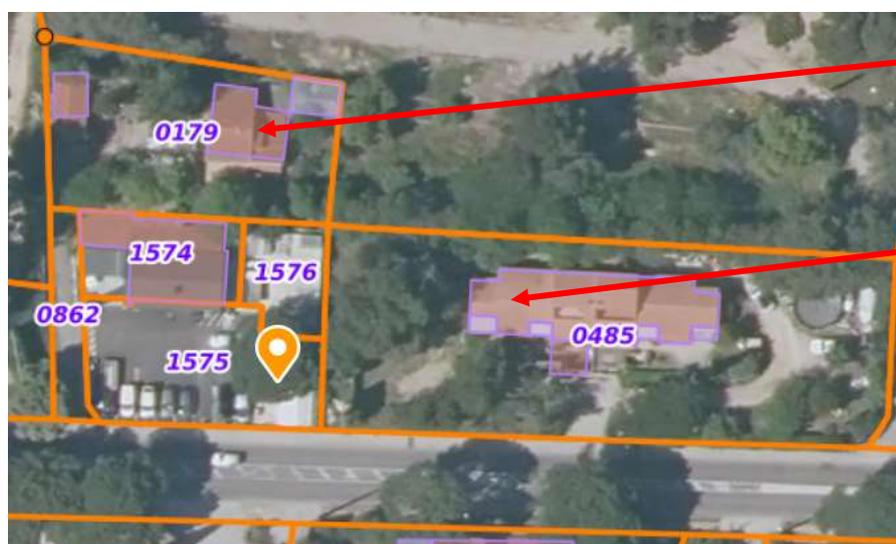
Dans une autre décision, le Conseil d'Etat a encore précisé que :

" (...) Il résulte de ces dispositions qu'il appartient à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les

conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci (...)."

⇒ CE, 18 mars 2019, n°422460

Cela étant pris en considération, les requérants ont évidemment intérêt à agir puisqu'ils résident à proximité immédiate du terrain d'emprise du projet :



M. Mickaël
Noferi

MM. Alain
et Jean-
Claude
Noferi

6

Outre le caractère contigu des parcelles, les requérants justifient encore d'un intérêt pour agir puisque les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de leur bien seront affectées par le projet.

En effet, le projet est de nature à accroître les désordres sur l'avenue Marcel Paul déjà particulièrement encombrée.

En outre, MM. Alain et Jean-Claude Noferi sont propriétaires de parcelle cadastrée 126 AB 862, utilisée par M. Mickaël Noferi pour accéder à sa propriété, ainsi que par la société LV Bâtiment.

L'intérêt à agir des requérants est donc incontestable.

2. CARACTÈRE RÉGULIER DE L'OCCUPATION DU BIEN

Aux termes du code de l'urbanisme,

" Les requêtes dirigées contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code doivent, à peine d'irrecevabilité, être accompagnées du titre de propriété, de la promesse de vente, du bail, du contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation, du contrat de bail, ou de tout autre acte de nature à établir le caractère régulier de l'occupation ou de la détention de son bien par le requérant. "

⇒ C. urb., art. R600-4

MM. Alain et Jean-Claude Noferi produisent la preuve de leur propriété.

📄 NP 05 - 06

Quant à M. Mickaël Noferi, il produit sa taxe d'habitation.

📄 NP 07

7

La condition de recevabilité visée est remplie.

3. DÉLAI DE RECOURS

Il résulte des dispositions de l'article R. 600-2 du code de l'urbanisme le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.

Ce délai de recours n'est déclenché qu'à compter d'un affichage régulier sur le terrain.

La mention de la hauteur de la construction projetée sur le panneau d'affichage du permis de construire est indispensable à la computation du délai de recours, lequel n'est déclenché qu'à compter de l'annonce sur le terrain des pièces exigées.

L'absence de cette mention ou de toute autre indication permettant aux tiers d'estimer cette hauteur suffit à rendre l'affichage irrégulier.

⇒ CE, 16 févr. 1994, n° 138207

Les prescriptions réglementaires relatives aux mentions contenues dans l'affichage ont pour objet, en effet, de permettre aux tiers d'apprécier, à la seule lecture du panneau, l'importance et la consistance du projet. La hauteur du bâtiment fait partie des mentions substantielles nécessaires à la connaissance du projet. Elle doit être précisée et ne pas être entachée, bien sûr, d'une erreur substantielle qui rendrait vaine l'information.

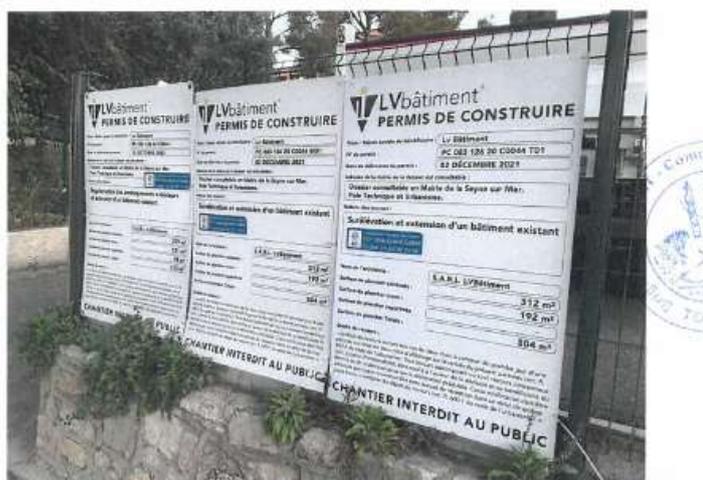
- ⇒ CE, 6 juill. 2012, n° 339883
- ⇒ CE, 25 févr. 2019, n° 416610

Or, les panneaux affichés par le pétitionnaire ne comportent pas la mention de la hauteur des constructions à venir.

Mme Brigitte Hivonnait, commissaire de justice associé, a constaté le 27 mars 2023 l'absence de cette mention substantielle.

Panneaux permis de construire.

Nous constatons au niveau de l'accès au 639, avenue Marcel Paul la présence de trois panneaux de permis de construire affichés et fixés sur la clôture de la STE LV BATIMENT.



NP 08

Le délai de recours n'a pu commencer à courir.

En tout état de cause, la jurisprudence *Czabaj* serait inopposable aux requérants.

Dans le contentieux de l'urbanisme, la jurisprudence fixe les conditions suivantes :

" (...) 3. Considérant que le principe de sécurité juridique, qui implique que ne puissent être remises en cause sans condition de délai des situations consolidées par l'effet du temps, fait obstacle à ce que puisse être contesté indéfiniment par les tiers un permis de construire, une décision de non-opposition à une déclaration préalable, un permis d'aménager ou un permis de démolir ; que, dans le cas où l'affichage du permis ou de la déclaration, par ailleurs conforme aux prescriptions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme, n'a pas fait courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R. 600-2, faute de mentionner ce délai conformément à l'article A. 424-17, un recours contentieux doit néanmoins, pour être recevable, être présenté dans un délai raisonnable à compter du premier jour de la période

continue de deux mois d'affichage sur le terrain ; qu'en règle générale et sauf circonstance particulière dont se prévaudrait le requérant, un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable ; qu'il résulte en outre de l'article R. 600-3 du code de l'urbanisme qu'un recours présenté postérieurement à l'expiration du délai qu'il prévoit n'est pas recevable, alors même que le délai raisonnable mentionné ci-dessus n'aurait pas encore expiré (...). "

⇒ Conseil d'État, 5e et 6e chambres réunies, 9 novembre 2018 – n° 409872

Il s'ensuit que les tiers ne peuvent plus contester un permis de construire au-delà d'un délai d'un an :

- uniquement lorsque l'affichage ne mentionne pas le délai de recours de 02 mois ;
- à la condition que les prescriptions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme soient respectées ;
- et que ce recours n'ait pas été présenté après un délai d'un an à compter du premier jour de la période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

Or, le pétitionnaire ne saurait se prévaloir de cette jurisprudence.

En effet, les prescriptions de l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées, ainsi que l'établit le constat d'huissier produit par les requérants.

Si par extraordinaire le tribunal estimait que la jurisprudence *Czabaj* est applicable, il est établi que les requérants n'ont de toute façon pas saisi la juridiction administrative après l'expiration d'un délai d'un an.

Les pétitionnaires versent au dossier un constat d'huissier établissant qu'un affichage a été réalisé au plus tôt le 27 mars 2023.

Les requérants ont donc saisi au fond ce tribunal soit avant l'expiration du délai d'un an.

L'irrecevabilité tirée de la jurisprudence *Czabaj* serait donc inopérante.
La présente requête n'est pas tardive.

4. NOTIFICATION DU RECOURS

Aux termes du code de l'urbanisme,

" En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat

d'urbanisme, ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de contestation d'un permis modificatif, d'une décision modificative ou d'une mesure de régularisation dans les conditions prévues par l'article L. 600-5-2."

⇒ C. urb., art. R600-1

La requête au fond a été notifiée à la commune et au pétitionnaire.

NP 09 - 10

Il en résulte que, la requête au fond étant recevable, la présente requête en référé est, par voie de conséquence, recevable.

10

III. CONDITION D'URGENCE

Selon une jurisprudence constante, l'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre.

En matière d'urbanisme, cette condition est présumée :

" Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort.

La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite.

L'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'ils défèrent à un tribunal administratif une décision relative à un permis de construire ou

d'aménager et assortissent leur recours d'une demande de suspension, peuvent demander qu'il soit fait application des dispositions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'une personne autre que celles mentionnées à l'alinéa précédent défère une décision relative à un permis de construire ou d'aménager et assortit son recours d'une demande de suspension, le juge des référés statue sur cette demande dans un délai d'un mois.

⇒ C. urb., art. L600-3

La jurisprudence est venue préciser que la présomption établie par l'article L600-3 précité peut être renversée :

" 2. L'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. La construction d'un bâtiment autorisée par un permis de construire présente un caractère difficilement réversible. Par suite, lorsque la suspension de l'exécution d'un permis de construire est demandée sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la condition d'urgence est en principe satisfaite ainsi que le prévoit l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme. Il ne peut en aller autrement que dans le cas où le pétitionnaire ou l'autorité qui a délivré le permis justifie de circonstances particulières. Il appartient alors au juge des référés, pour apprécier si la condition d'urgence est remplie, de procéder à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce qui lui est soumise."

11

⇒ Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 06/10/2021, 445733

Néanmoins, en l'espèce, il est évident que cette présomption d'urgence ne pourrait être renversée.

Il est établi, en effet, que le projet ne présente aucune garantie en termes de sécurité :

- Les véhicules entrants et sortants ne peuvent se croiser sur la voie d'accès au terrain d'emprise du projet ;
- Les véhicules sont contraints de manœuvrer sur la départementale.
- Les camions ne peuvent pénétrer sur ce terrain et sont obligés de décharger sur la route, alors qu'il s'agit d'une des routes les plus fréquentées du Var ;
- Et les engins de secours n'ont aucunement la possibilité de pénétrer sur le terrain.

En conséquence, la condition d'urgence est remplie.

IV. CONDITION TENANT À L'EXISTENCE D'UN DOUTE SÉRIEUX QUANT À LA LÉGALITÉ DES ARRÊTÉS EN LITIGE

1. INCOMPÉTENCE

Il ressort des pièces au dossier que le permis de construire en litige a été signé par M. Christian Dupla en sa qualité d'adjoint délégué à l'urbanisme réglementaire.

Aux termes du code général des collectivités territoriales :

" Le Maire est seul chargé de l'administration mais, il peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs de ses adjoints [...] ".

⇒ CGCT, art. L.2122-28

En outre,

"Les actes pris au nom de la Commune autres que ceux mentionnés à l'article L.2131-2 sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés."

⇒CGCT, art. L.2131-3

Cette disposition s'applique à un arrêté de délégation.

⇒ CAA Nancy, 18 février 2019, n°09NC00743

Enfin,

" La publication des arrêtés du Maire est constatée par une déclaration certifiée du Maire. La notification est établie par le récépissé de la partie intéressée ou, à défaut, par l'original de la notification conservée dans les archives de la Mairie. L'inscription par ordre de date des arrêtés, actes de publications et de notifications a lieu sur le registre de la Mairie."

⇒ CGCT, art. R. 2122-27

Il résulte de ce qui précède qu'il convient que l'arrêté de délégation ait fait l'objet d'un affichage en Mairie, qui sera justifié par un certificat du maire et d'une publication dans le recueil des actes administratifs de la commune.

Il conviendra pour la commune de justifier d'un extrait de registre chronologique des actes de publications et de notifications des arrêtés du Maire.

À défaut d'avoir pu justifier de la régularité de la délégation consentie à M. Dupla, la décision en litige devra être annulée en raison de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

⇒ [CAA Marseille, 2 avril 2010, n°07MA03823](#)

Par ailleurs, il n'aura pas échappé à la juridiction que M. Dupla est adjoint délégué à l'urbanisme réglementaire.

De façon courante, on définit l'urbanisme règlementaire comme le pouvoir d'adopter, sur un territoire identifié, des normes ou servitudes d'utilisation des sols opposables aux demandes individuelles d'aménagement ou de construction.

Or les décisions en litige sont des permis de construire, situation juridique étrangère à l'urbanisme règlementaire.

En conséquence, si la ville de La Seyne-sur-Mer pouvait justifier de l'existence d'une délégation de signature accordée à M. Dupla, ce dernier serait en tout état de cause incompétent pour signer les arrêtés en litiges.

13

2. VIOLATION DE L'ARTICLE 3 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Aux termes de cet article,

" 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 envisagés. 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 urbains.

En toute hypothèse, tout terrain doit justifier d'un accès par une voie, publique ou privée ou une servitude, dont la bande de roulement effective ne saurait être inférieure à 4 mètres de largeur (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée dans le centre historique liée à l'organisation du bâti) pour :

- être constructible,
- admettre un nouveau logement,
- permettre une extension (cf lexicque) d'un logement existant dans la limite de 20m² de surface

de plancher auxquels peuvent s'ajouter 20m² maximum d'emprise au sol affectés aux stationnements pour une construction principale régulièrement édifiée avant la date d'approbation du PLU1.

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- Ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ou pour les personnes utilisant ces accès ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics,
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- Le type de trafic, engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés).
- Les aménagements (portails, ...) seront étudiés en fonction de ce qui précède. Par principe, un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite séparative de propriété pour les voies privées sera imposé pour le portail et des pans coupés à 45° seront réalisés pour garantir la visibilité.
Dans les zones UG, UH, UJ et UP ainsi que dans les voies en nature d'impasse, il pourra être dérogé à cette obligation si les conditions de sécurité sont jugées satisfaisantes. "

Or, il résulte du constat d'huissier versé au dossier que la voie d'accès au terrain d'emprise du projet mesure moins de 4 mètres de larges (3m92 pour être précis).

📄 NP 08

En conséquence, ces dispositions ont été violées.

14

3. VIOLATION DE L'ARTICLE UG3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET R111-2 DU CODE DE L'URBANISME (CIRCULATION ET STATIONNEMENT)

Le projet en litige méconnaît les dispositions précitées dans la mesure où il affectera les conditions de circulation.

Les requérants rappellent que l'article R 111-2 du code de l'urbanisme dispose que :

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation 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. "

Pour mémoire, celui-ci revêt un caractère d'ordre public, de sorte qu'il s'applique sur toutes les communes, même couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu.

En effet, le juge administratif s'interroge sur le point de savoir si les constructions projetées peuvent avoir pour effet, par leur situation, d'affecter les conditions générales de la circulation,

en générant une aggravation de celle-ci et en portant atteinte, par voie de conséquence, à la sécurité publique.

⇒ CAA Bordeaux, chb. 5, 6 novembre 2012, n°11BX02569

En outre, l'article UG3 renvoie à l'article 3 du plan local d'urbanisme qui dispose que :

" 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 envisagés (...). Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- Ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ou pour les personnes utilisant ces accès ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics,

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,

- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),

- Le type de trafic, engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules

accédant à la construction, type de véhicules concernés).

- Les aménagements (portails, ...) seront étudiés en fonction de ce qui précède. Par principe, un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite séparative de propriété pour les voies privées sera imposé pour le portail et des pans coupés à 45° seront réalisés pour garantir la visibilité (...). "

15

À ce titre, il ne ressort pas du dossier de permis de construire que les véhicules sortants auraient une visibilité suffisante.

De surcroît, concernant les véhicules entrants, ceux-ci seront contraints de reculer sur la route pour laisser un véhicule sortir, ce qui est extrêmement accidentogène.

Une telle situation est de nature à justifier l'annulation d'un permis de construire.

⇒ CAA de Nantes, 2ème chambre, 14/11/2022, 20NT04123, Inédit au recueil Lebon

De plus, il est établi que :

- Les véhicules sont contraints de manœuvrer sur la parcelle cadastrée 126 AB 862, utilisée par M. Mickaël Noferi pour accéder à sa propriété, ainsi que par la société LV Bâtiment ;

- Des véhicules de livraison stationnent quotidiennement sur la départementale n°63 pour livrer le pétitionnaire, occultant la visibilité de l'ensemble des usagers et riverains ;

- Faute de place sur le terrain d'emprise du projet, des clients stationnement sur le trottoir de la D63.

NP 11

Le risque d'accident est d'autant plus élevé que la départementale n°63 connaît un trafic moyen journalier extrêmement élevé de 16 322 véhicules par jour.

NP 12

Par ailleurs, contrairement aux prescriptions posées par l'article UG3 du plan local d'urbanisme, la voie d'accès au terrain d'emprise du projet est inférieure à 04 mètres.

Cela a été constaté le procès-verbal de constat d'huissier du 27 mars 2023.

En outre, les photographies versées aux débats montrent que l'aménagement ne permet pas aux véhicules de faire « aisément demi-tour », ainsi que l'exigent ces mêmes dispositions.

Bloquer régulièrement l'une des voies de la départementale et forcer les automobilistes à ralentir et faire des écarts du fait des véhicules stationnés sur le trottoir est une ineptie en matière de sécurité.

Une très grosse entreprise d'ambulances (groupe Loudane) à ses locaux et le stationnement de son parc d'ambulances en face du projet, bloquer ou gêner le trafic n'est alors pas envisageable.

16

Les dispositions précitées ont été méconnues.

4. VIOLATION DE L'ARTICLE 12 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DE ARRÊTÉ DU 20 AVRIL 2017

Aux termes de l'article 12 des dispositions générales du plan local d'urbanisme,

" Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Le nombre de places pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devra être conforme aux règles d'affectation prévues par le code de la construction et de l'habitation, en fonction de la nature des opérations. "

Les dispositions particulières relatives aux places PMR sont définies par l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Ces dispositions ont été méconnues par le pétitionnaire.

(...)

Afin de garantir la sécurité publique en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les autorités compétentes doivent prendre en compte les indications mentionnées dans les grilles de couverture suivantes lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, certificat d'urbanisme, etc.). "

⇒ Art. 1-1-3

En particulier, les normes suivantes doivent être respectées :

RISQUES A DEFENDRE	Surface de plancher non recoupée	BESOIN MINIMAL EN EAU			POINTS D'EAU INCENDIE (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinctio	Quantité d'eau	Distance
Tout Etablissement recevant du public	$S \leq 50 \text{ m}^2$	30 m ³ /h	1 heure	30 m ³	400 m
	$50 \text{ m}^2 < S \leq 500 \text{ m}^2$	30 m ³ /h	2 heures	60 m ³	200 m
	$500 \text{ m}^2 < S \leq 1000 \text{ m}^2$	60 m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m

Or, il n'est pas établi que ces prescriptions seraient respectées.

En outre, aux termes de l'article 3 des dispositions générales du plan local d'urbanisme :

18

" En toute hypothèse, tout terrain doit justifier d'un accès par une voie, publique ou privée ou une servitude, dont la bande de roulement effective ne saurait être inférieure à 4 mètres de largeur (sauf en cas d'impossibilité technique démontrée dans le centre historique liée à l'organisation du bâti) pour :

- être constructible,
- admettre un nouveau logement,
- permettre une extension (cf lexique) d'un logement existant dans la limite de 20m² de surface

de plancher auxquels peuvent s'ajouter 20m² maximum d'emprise au sol affectés aux stationnements pour une construction principale régulièrement édifiée avant la date d'approbation du PLU. "

Or, il est établi par le constat d'huissier du 27 mars 2023 que la largeur de la voie est insuffisante puisqu'inférieure 4 mètres.

6. VIOLATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE DÉFENSE ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE (ANNEXE PLU), DE L'ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME ET DE L'ARTICLE R123-4 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Outre les violations précédemment mises en lumière, les dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie codifiées en annexe du plan local d'urbanisme applicable à la commune ont été méconnues.

En premier lieu, aux termes du plan local d'urbanisme,

" Les engins des services de lutte contre l'incendie doivent pouvoir accéder à toutes les constructions :

- par, au minimum, une « voie engins » possédant les caractéristiques prévues à l'article 4A de l'arrêté du 31 janvier 1986 annexé au Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article CO2 de l'arrêté du 25 juin 1980 annexé au Code de la Construction et de l'Habitation ;
- par une « voie échelles » possédant les caractéristiques prévues à l'article 4B de l'arrêté du 31 janvier 1986 annexé au Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article CO2 de l'arrêté du 25 juin 1980 annexé au Code de la Construction et de l'Habitation pour les constructions dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres de hauteur par rapport à la voie (...). "

19

Or, l'analyse du permis de construire accordé met clairement en évidence que le projet ne dispose ni d'une « voie engin » ni d'une « voie échelle ».

Concernant la « voie engin », il aurait fallu que la largeur de la voie soit de 8 mètres.

Il a été rappelé à plusieurs reprises que la voie d'accès fait moins de 4 mètres.

Concernant la « voie échelle », celle-ci implique que les engins de secours puissent manœuvrer pour pénétrer sur le terrain.

L'angle de braquage est insuffisant.

Le positionnement du portail ne permet pas à un engin de secours de manœuvrer jusqu'au bâtiment et de se positionner en parallèle de la construction à défendre.

En second lieu, concernant les « voies échelle », le code de la construction et de l'habitation prévoit que, dans une impasse (comme c'est le cas en l'espèce, sa largeur minimale est de 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

L'analyse des documents composant le dossier de permis de construire démontre qu'aucun périmètre n'est laissé libre de stationnement.



Extrait PLU avec annotations des requérants

La juridiction constatera que l'angle de braquage est insuffisant pour permettre à un engin de secours de pénétrer sur le terrain.

Cette situation est directement imputable au pétitionnaire qui, précédemment au dépôt des permis de construire en litige, a modifié l'emplacement du portail pour gagner de la surface.

Le document suivant montre que l'emplacement de l'ancien portail était à l'intérieur du terrain, ce qui aurait facilité les manœuvres :



Aujourd'hui

Avant

Quant au périmètre libre de stationnement, celui-ci n'existe pas.

En tout état de cause, le permis accordé viole les dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour les motifs qui viennent d'être explicités puisque les engins de secours ne peuvent ni pénétrer sur le terrain, ni stationner.

L'article R 123-4 du code de la construction et de l'habitation est encore méconnu en ce qu'il dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

21

Ces conditions ne sont pas remplies.

7. VIOLATION DE L'ARTICLE UG7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Aux termes des dispositions de l'article UG7 du plan local d'urbanisme,

" 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 QUATRE MÈTRES (4 mètres).

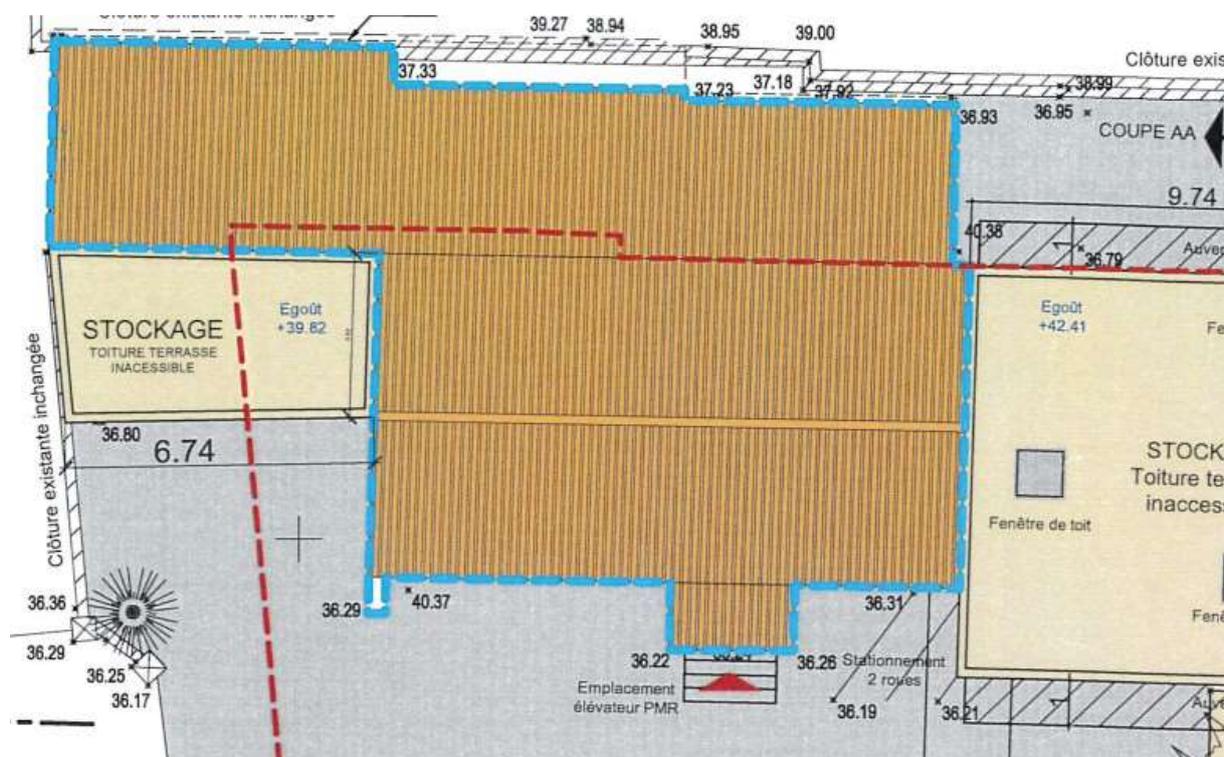
Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas QUATRE MÈTRES CINQUANTE (4,50 m) en tout point de la construction, par rapport au fonds le plus bas mesuré au terrain naturel avant travaux et que leur longueur n'excède pas le tiers de la limite séparative.

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément paysager intéressant identifié aux documents graphiques, en application du Code de l'Urbanisme,
- Dans le secteur UGa, pour tenir compte des impératifs techniques imposés par l'exploitation portuaire ou la configuration des quais. "

Or, ces dispositions ont été méconnues puisque le recul de quatre mètres n'est respecté.

Si la commune et le pétitionnaire ont entendu se prévaloir de l'exception tirée de la possibilité de s'implanter sur la limite séparative, le projet ne rentre pas dans les conditions prévues par l'article UG7 qui précise bien que la hauteur ne doit pas alors excéder les 4,50 mètres.



22

La surélévation monte à 8.16m, l'extension à 10.5m, bien au-delà des 4.5m.

Les permis en litige auraient donc dû être refusés par la commune.

8. VIOLATION DE L'ARTICLE UG8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Aux termes des dispositions de l'article UG8 du plan local d'urbanisme,

- " L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :
- SOIXANTE POUR CENT (60%) du terrain, en UGa

- CINQUANTE POUR CENT (50%) du terrain, en UGb.
Dans l'hypothèse d'un parking de superstructure couvrant au moins 75% des besoins déterminés à l'article UG 12, l'emprise au sol est fixée à SOIXANTE DIX POUR CENT (70%).
 - QUARANTE POUR CENT (40 %) du terrain, en UGc,
 - TRENTE POUR CENT (30 %) du terrain, en UGd.
- En outre, dans le sous-secteur ri :
- Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux,
 - Le rapport entre la largeur de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, ces largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau."

Or, ces dispositions ont été méconnues puisque les règles relatives à l'emprise au sol n'ont pas été respectées.

Les permis en litige auraient donc dû être refusés par la commune.

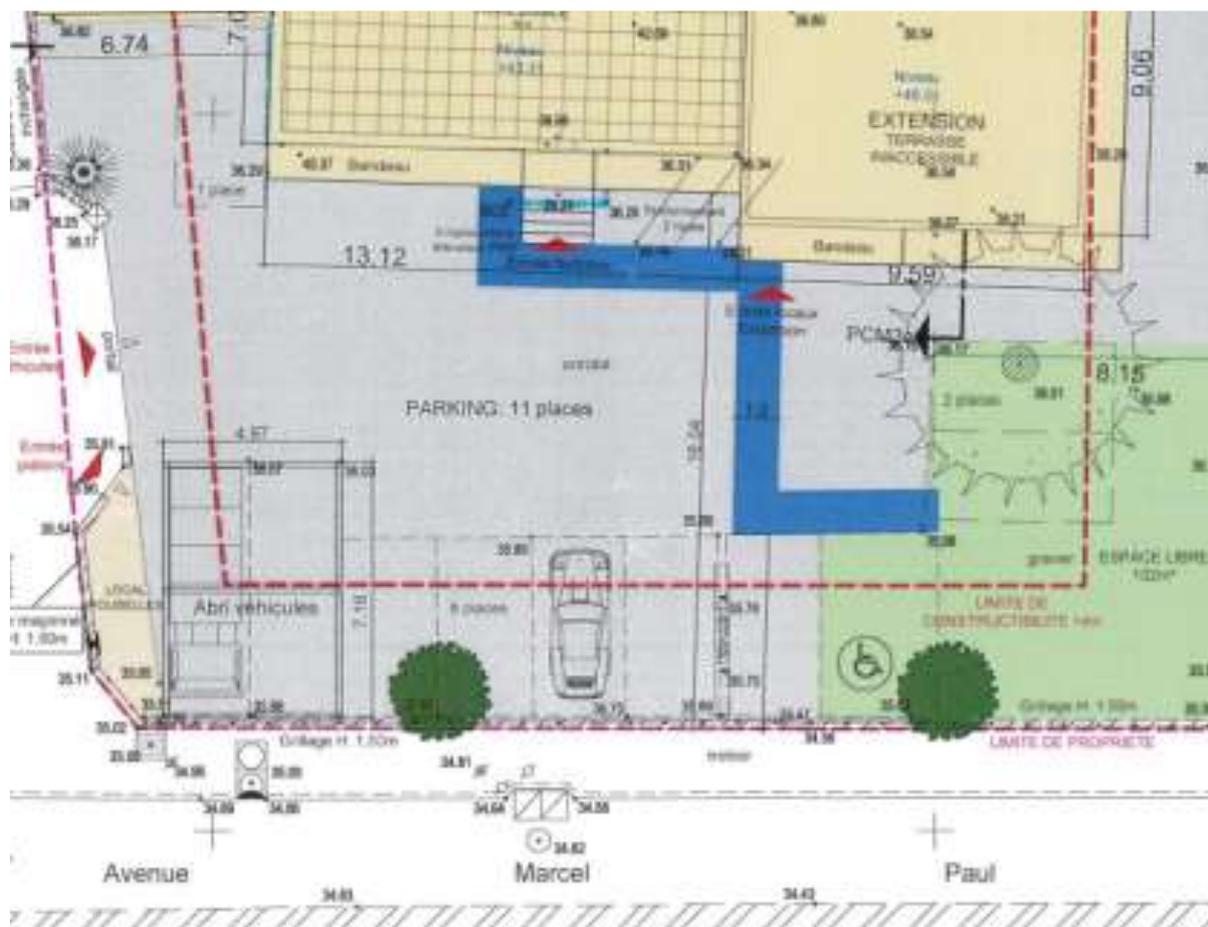
9. VIOLATION DE L'ARTICLE UG13 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

23

Aux termes des dispositions de l'article UG13 du plan local d'urbanisme,

- " Les espaces libres de toute occupation doivent recevoir un traitement paysager minéral ou végétal.
Tout abattage d'arbre de hautes tiges correspondant à l'emprise de la construction doit obligatoirement être compensé par la plantation d'un arbre de hautes tiges.
Tout parc de stationnement (hors équipement de superstructure) doit être planté à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.
Il est rappelé l'édiction d'une palette végétale au titre des dispositions générales du présent règlement.
Dans les secteurs UGa, UGb et UGc, les plantations doivent couvrir au moins DIX POUR CENT (10%) de la parcelle, hors plantation d'arbres réalisée au sein du parc de stationnement.
Dans le secteur UGd, les plantations doivent couvrir au moins TRENTE POUR CENT (30%) de la parcelle ou VINGT POUR CENT (20%) dans l'hypothèse d'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermie)."

Or, ces dispositions ont été méconnues puisque les règles relatives espaces libres n'ont pas été respectées.



En effet, trois places de stationnement (dont la place PMR) ont été implantées sur un espace qui doit être libre de toute occupation, ce qui est illégal.

Les permis en litige auraient donc dû être refusés par la commune.

10. ILLÉGALITÉ DU RECOURS À UN PERMIS MODIFICATIF

Pour rappel, la jurisprudence considère que le rehaussement d'un bâtiment ne saurait être autorisé par un (simple) permis modificatif.

⇒ CE, 1^{er} décembre 1993, n°110339

La modification contestée ici par les requérants relève bien de cette hypothèse.

Le 21 mai 2021, la société LV Bâtiment a déposé une demande de permis modificatif pour la surélévation et l'extension d'un bâtiment existant.

Un permis de construire modificatif n° PC 083 126 20 C0044 M01 a été délivré le 02 décembre 2021.

Un dossier complet de permis de construire devait être déposé.

C'est donc une modification substantielle du projet qui a été illégalement autorisée, l'économie générale du projet initial ayant été bouleversée.

En conséquence, il existe un doute sérieux quant à la légalité des arrêtés en litige.

Les requérants sont donc bien fondés à demander la suspension de l'exécution du permis de construire n° PC 083 126 20 C0044 délivré le 15 octobre 2020 par la ville de La Seyne-sur-Mer à la société LV Bâtiment, ainsi que la suspension de l'exécution du permis de construire modificatif délivré le 02 décembre 2021.

En outre, parce qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants les frais irrépétibles qu'ils ont été contraints d'exposer pour la défense de leurs intérêts, la ville de La Seyne-sur-Mer et la société LV Bâtiment seront condamnées à leur verser la somme de 4000 euros au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

Et sous réserve de tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office, les exposants ont l'honneur de conclure qu'il plaise au tribunal administratif de Toulon :

Ordonner la suspension de l'exécution du permis de construire n° PC 083 126 20 C0044 délivré le 15 octobre 2020 par la ville de La Seyne-sur-Mer à la société LV Bâtiment ;

Ordonner la suspension de l'exécution du permis de construire modificatif n° PC 083 126 20 C0044 M01 délivré le 02 décembre 2021 par la ville de La Seyne-sur-Mer à la société LV Bâtiment ;

Condamner la ville de La Seyne-sur-Mer et la société LV Bâtiment à verser aux requérants la somme de 4000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

À Toulon, le xxx

26

Pour les requérants, leur conseil :

Fabien HOFFMANN



La liste numérotée des pièces justificatives visées par la requérante figure dans le bordereau annexé aux présentes écritures.

BORDEREAU DE PIÈCES

- 1** Arrêté PC 5 octobre 2020
- 2** Dossier PC
- 3** Arrêté PCM 02 décembre 2021
- 4** Dossier PCM
- 5** Donation Alain Noferi
- 6** Donation Jean-Claude Noferi
- 7** TH Mickaël Noferi
- 8** Constat huissier 27 mars 2023
- 9** Notification requête ville (réservé – en cours)
- 10** Notification requête pétitionnaire (réservé – en cours)
- 11** Photographies
- 12** Recensement circulation Var
- 13** DECI
- 14** Procédure fond