

FABIEN HOFFMANN

AVOCAT À LA COUR

MÉMOIRE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON

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

PLAISE AU TRIBUNAL

Sur l'intérêt à agir

Le seul chemin d'accès du projet, déjà saturé et régulièrement bloqué par des stationnements et livraisons ne saurait accueillir l'augmentation drastique des besoins qu'entraînera le projet.

Les troubles seront alors multipliés quant à la jouissance et l'accès à leurs biens.

Le projet avec une construction d'une hauteur de 10,4m devant le lieu de vie principal la ou il n'y avait rien au préalable entraîne de fait une perte de vue et d'ensoleillement extrême, réduisant de fait fortement la jouissance et la valeur de leurs biens.

La mise en place de 13 fenêtres et baies en sus d'une terrasse de presque 100m², donnant vue directe sur les biens des requérants et notamment leurs lieux de vie principaux trouble ainsi grandement la jouissance et valeur de leurs biens.

De plus, propriétaires de trois des côtés de la parcelle d'emprise du projet et de son chemin d'accès, les requérants ont alors indiscutablement intérêts à agir.

L'article 3 du PLU impose un chemin d'accès de 4m minimum obligatoire pour rendre la parcelle constructible.

ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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 PLU¹.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Les requérants ont fait constater par huissier la largeur du chemin à 3m92, par ce simple fait la parcelle est donc inconstructible et le projet aurait du être refusé.

Le tribunal pourrait alors annuler le permis de construire.

La mairie argue faussement que la non-constructibilité d'une parcelle n'interdit pas l'édification d'une construction nouvelle. Néanmoins, il n'en est rien, le projet n'est pas implantable.

De plus, la mairie interprète mal l'article UG3 du PLU :

ARTICLE UG.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En complément des dispositions générales applicables en terme de desserte, il est précisé que :

-

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de NEUF MÈTRES (9 m) et doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Sont considérées comme voies nouvelles pour l'application du présent article, les voies existantes inférieures à 4 mètres de largeur.

En effet, cet article ne rend pas la voie d'accès plus large mais l'oblige à avoir largeur minimale de 9m pour la rendre conforme.

Il est à noter que le terrain d'assiette du projet comprend 30m linéaires contiguës à la départementale, le titulaire du projet aura ainsi tout loisir de se faire son propre accès lors d'une nouvelle proposition de permis en vue de rendre sa parcelle constructible.

Le projet en déclarant une servitude de 4m minimum fraude totalement :

°Article UG3 - Accès et voirie:

Accès au terrain existant directement depuis l'avenue Marcel Paul.

Voie privée en servitude de passage existante pour desservir le terrain au gabarit de 4m minimum.

Un constat d'huissier établis la largeur du chemin à 3m92.

De simples mesures sur le plan de masse du projet permettent de constater une largeur inférieure.

Des mesures sur le permis de construire de 2011 permettent de constater une largeur inférieure.

La servitude originelle indique un chemin d'accès « de 4m environ ».

Un constat d'huissier établit en 2011 décrit le chemin comme « d'environ 4m de largeur ».

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

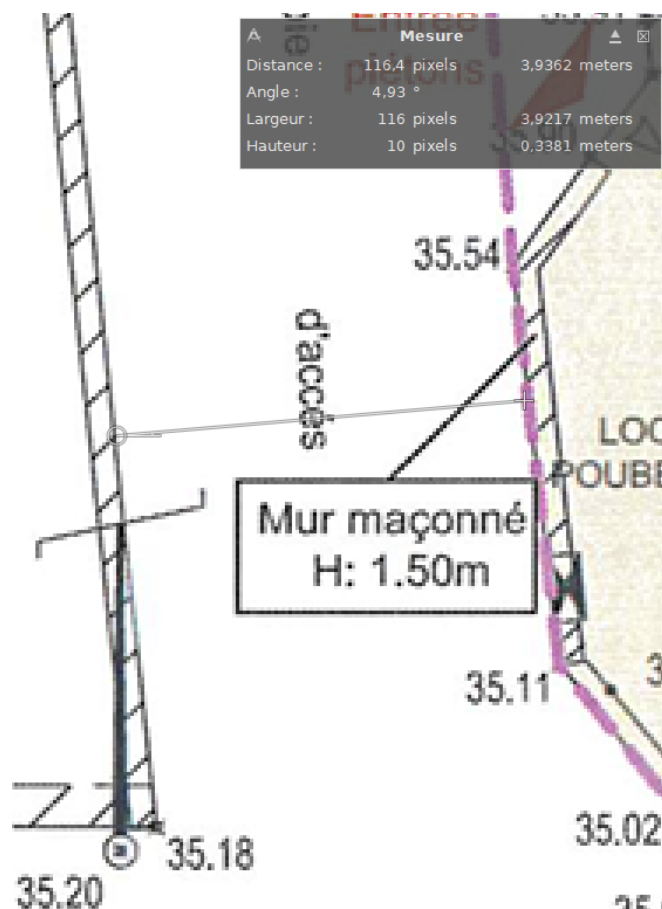
Ainsi, rien mis à part le projet lui-même n'affirme ou ne permettrait d'affirmer que le chemin fait les 4m réglementaires pour être constructible.

Le projet fraude donc sur ses déclarations pour éviter l'article 3 du PLU dont il dépend totalement.

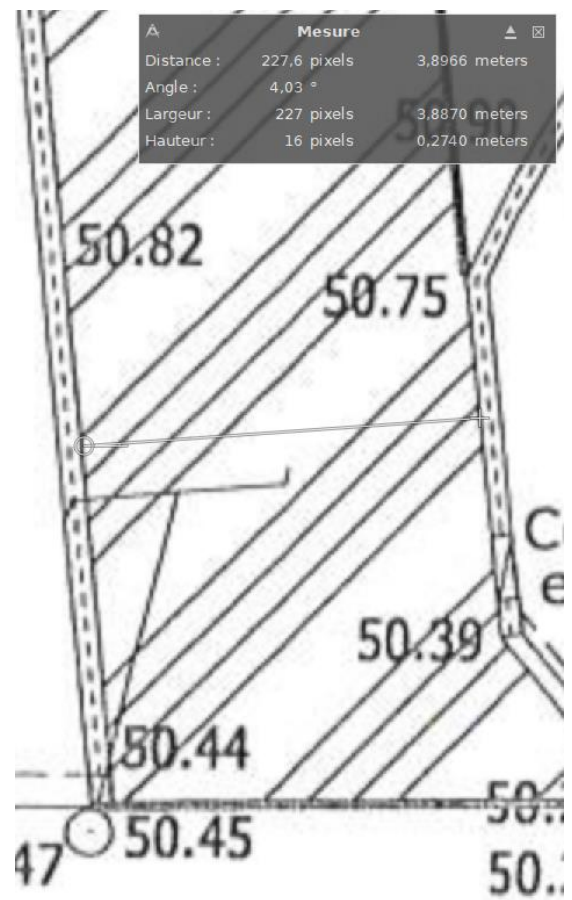
Par fraude avérée le tribunal pourra donc annuler le permis de construire.

Nous rappellerons que le dépositaire du permis est un professionnel du BTP depuis 2009, ceci constituera une circonstance aggravante aux yeux du tribunal.

Mesure sur le plan de masse du projet, 3m94



Mesure projet de 2011, 3m90



Suivant l'annexe du PLU, « dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie » :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

1- Desserte et accès aux constructions

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 ;

- par plusieurs « voies engins » ou « voies échelles » selon l'analyse des risques particuliers déterminés par les services d'incendie et de secours.

Une voie engin est donc obligatoire et se doit de respecter l'article 4A de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation :

4A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).

La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;

Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;

Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;

Surlargeur $S = 15/R$

dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;

Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;

Pente inférieure à 15 p. 100.

La force portante du chemin est inconnue et aucun élément du projet ne permet d'en faire état, elle sera donc par nature déclaré non conforme.

Une partie du chemin d'accès possède en plein virage une pente de 36% ce qui n'est pas conforme (15 % maximum)

La parcelle d'emprise du projet est à 90° de celle de la servitude,

Avec un rayon intérieur de 11m le virage nécessite obligatoirement une surlargeur pour permettre l'entrée des engins de secours.

Or, l'accès ne permet nullement ce virage périlleux, ce graphique montre alors en situation le virage minimal obligatoire pour être conforme et permettre l'accès des engins de secours :

Fabien Hoffmann - Avocat

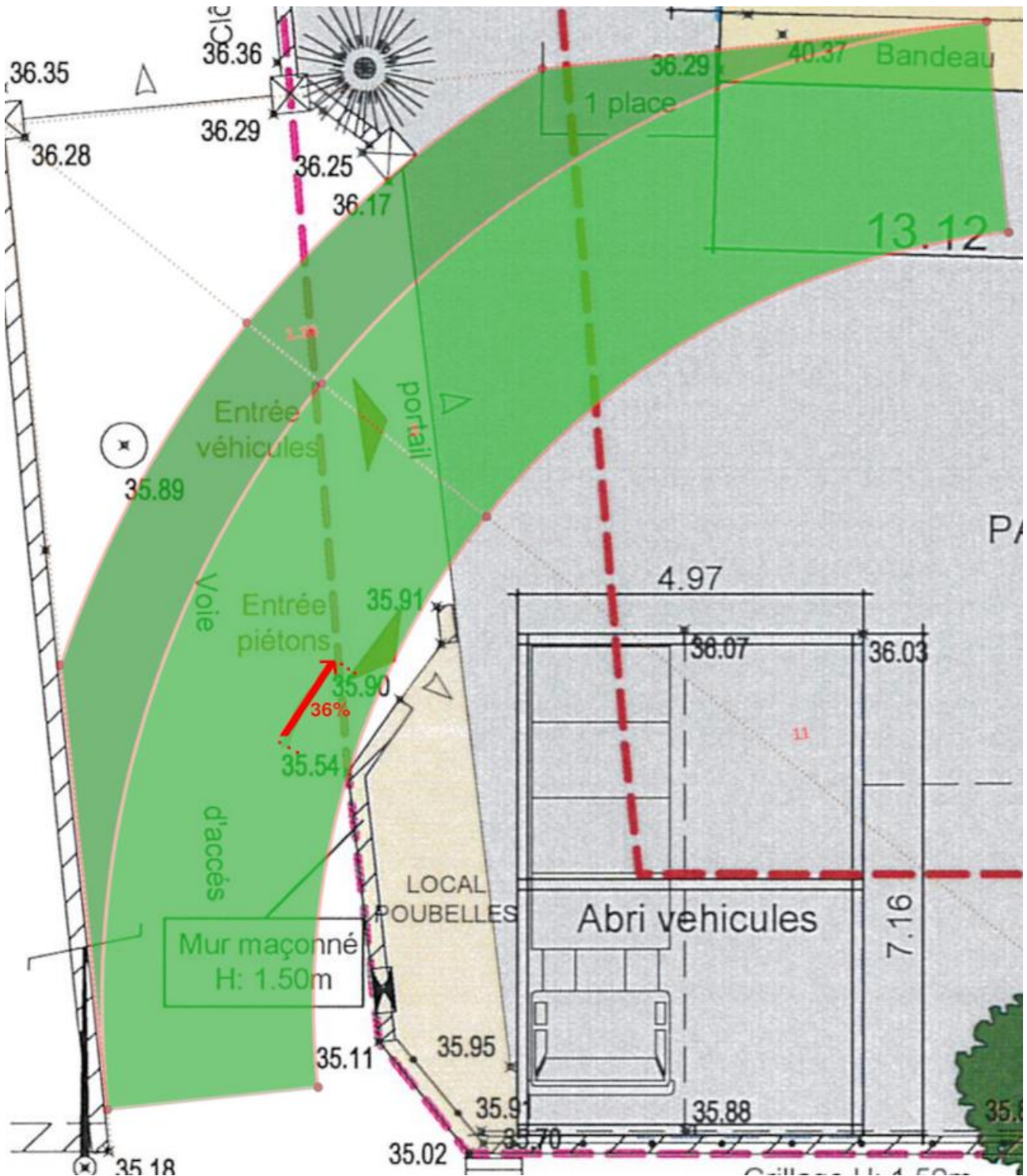
Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20



Par manquement aux prérequis de la ville quant à l'accès obligatoire des engins de secours par une voie engin, la mairie aurait alors dû refuser totalement et irrévocablement le permis.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Plan de masse :

Suivant l'article R*431-9 du code de l'urbanisme :

Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Le plan de masse ne comporte nullement ni l'emplacement ni les caractéristiques de la servitude de passage existante.

Aucun élément annexe ne permettant de combler cette lacune, seule est présente la mention d'un « droit de passage de 4m minimum » dans la notice descriptive, qui est donc insuffisante pour apprécier son emplacement et ses caractéristiques. Elle s'avère donc fautive avec une largeur constatée de 3m92.

Le plan de masse ne comporte nullement l'emplacement des réseaux, chose obligatoire, aucun élément annexe ne permet de combler cette lacune.

Les câbles électriques des requérants et du projet passent par l'ancien faitage du projet, la surélévation prévue par le permis de construire modificatif nécessite alors obligatoirement un déplacement du réseau.

Aucune mention du déplacement du réseau n'est trouvable dans le permis de construire qui au contraire stipule dans sa description :

°Article UG4 - Desserte par les réseaux:

- AEP: existant et inchangé/raccordé au réseau collectif.
- Eaux Usées: existant et inchangé/raccordé au réseau collectif.
- Eaux pluviales (voir annexe 1):
 - * les eaux pluviales seront acheminées dans un ouvrage de rétention suivant le dimensionnement de l'étude hydraulique.
 - * mise en place d'un ouvrage de pré-épuration destiné aux places de parking.
- Electricité/Télécoms: existant et inchangé/raccordé sur le réseau collectif.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Le tribunal pourra constater une fraude en vue de dissimuler sciemment le déplacement du réseau, le service instructeur n'aura ainsi pas eu loisir d'étudier son impact, son appréciation étant alors faussé quant à la conformité du projet.

Le tribunal notera que la surélévation sera par précipitation construite autour du câble électrique, celui-ci entrant par un mur et sortant par une fenêtre, chose constaté par huissier.

Nous constatons qu'à ce jour le câble d'alimentation Enedis qui alimente la propriété de notre requérant passe au travers de la construction en cours, dans une ouverture/fenêtre.



Le projet déplace son portail d'accès et modifie de fait l'assiette du droit de passage, ceci fut réalisé irrégulièrement et constaté par le PV établis par la police de l'urbanisme de la Seyne sur mer en date du 5 juillet 2019.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

La mairie dans sa défense nie tout changement des conditions d'accès, pourtant :

Le projet, dont l'objet est la « régularisation des points de non conformité » dans sa présentation cite de régulariser les infractions constatées dans le PV, indiquant :

Les infractions constatées dans le PV sont listées ci-après avec à la suite solutions adoptées (et localisées sur le plan de masse géomètre par un numéro):

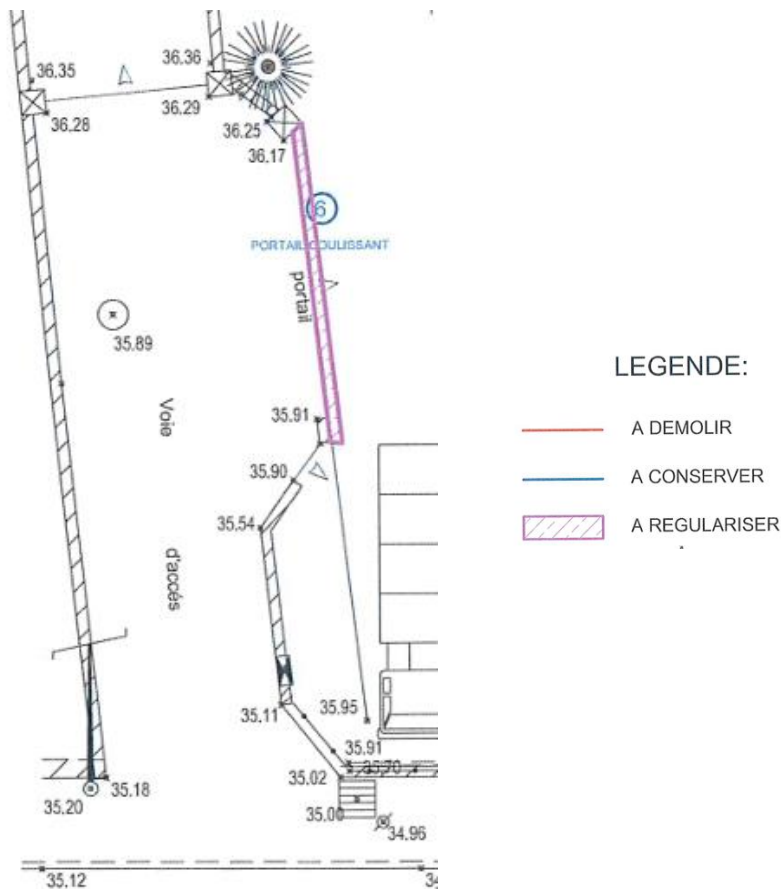
- En limite ouest, la mise en place d'une clôture et la pose d'un portail coulissant d'une longueur de 6.50m.
6 - cet ouvrage sera maintenu car conforme à l'article UG3 du PLU.

Or, l'état initial n'est visible sur aucun document présent dans le dossier, le permis demandant donc régularisation de l'état actuel, imposé de fait.

Le service instructeur n'aura ainsi pas eu loisir d'étudier ces modifications, leurs légalités et conséquences.

Par ce motif, la mairie aurait dû refuser de délivrer le permis, en invitant le pétitionnaire à compléter ce manque.

Extrait du permis, « masse démolition » :



Le permis laisse penser qu'il installe simplement une clôture et un portail :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

- En limite ouest, la mise en place d'une clôture et la pose d'un portail coulissant d'une longueur de 6.50m.
6 - cet ouvrage sera maintenu car conforme à l'article UG3 du PLU.

Or, une clôture ainsi qu'un portail étaient déjà présents avant les modifications irrégulières.

Chose constaté par huissier :

Nous constatons que l'entrée de la parcelle également desservie par ce chemin et située à l'EST de celui-ci, est fermée, avant le portail de notre requérante, par un portail coulissant positionné en oblique par rapport à l'assiette du chemin, à l'intérieur apparemment des limites de la parcelle AB N°861. L'entrée sur cette parcelle forme ainsi un « triangle » qui facilite l'accès sur cette propriété (Photos N°7 et 8).

Ce portail vient se fermer contre un pilier en maçonnerie qui est prolongé par un mur recouvert de tuiles qui vient faire la jonction (et clôturer ainsi cette parcelle AB N°861) avec le pilier également en maçonnerie dans lequel est scellé le vantail EST du portail de notre requérante (Photo N°9).



Photo.8

La régularisation demandée par le permis concernant ces modifications irrégulières porte ainsi, contrairement à ce qu'indique le projet, sur le déplacement du portail d'accès du projet en vue de supprimer le triangle décrit par l'huissier comme « facilitant l'accès » ainsi que la construction d'un mur en bordure de servitude en lieu et place de la clôture existante.

Le projet maquille donc des changements importants déguisé en « pose d'un portail et d'une clôture » sans les afficher concrètement et donc sans possibilité d'étude du service instructeur.

Le tribunal constatera donc une fraude.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

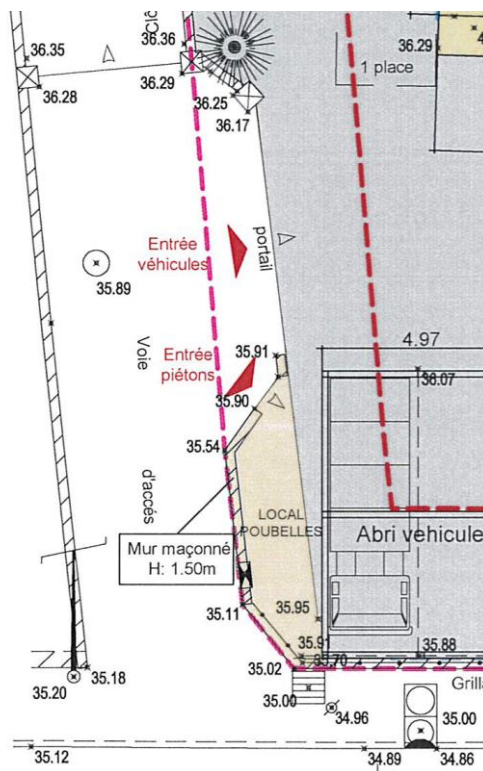
T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

La servitude originelle est parfaitement documentée par des photos, d'anciens plan de masse et un constat d'huissier.

Servitude originale
(extrait permis de construire PC083126100252)



Servitude modifiée
extrait plan de masse du projet



Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

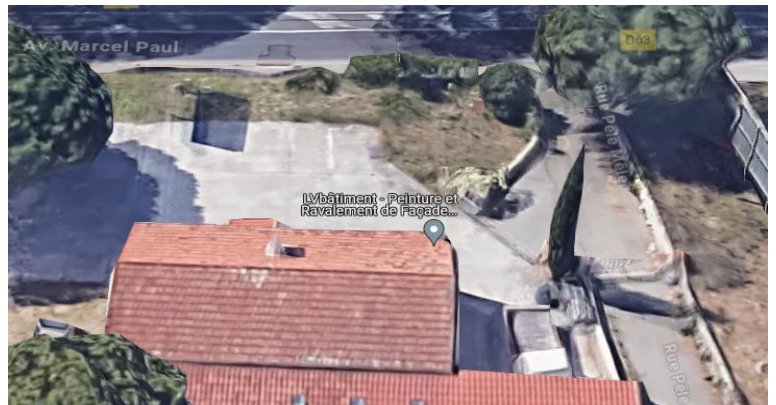
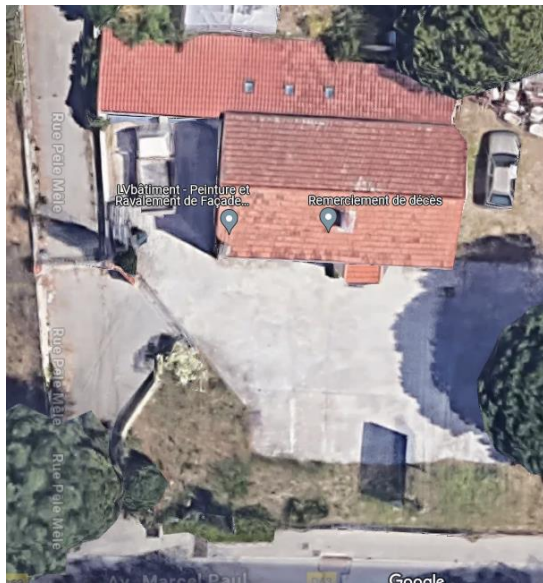
Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

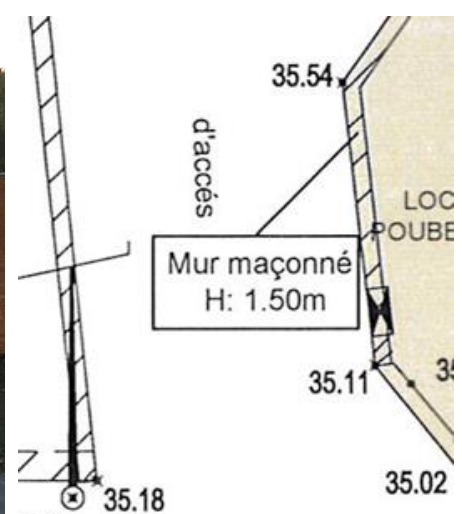
85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Le tribunal constatera que le déplacement du portail entraîne la disparition du large triangle qui auparavant permettait aisément d'effectuer des manœuvres et de s'engager sur la parcelle du projet avec un véhicule de gros gabarit.



Le tribunal constatera qu'ériger un mur en lieu et place du grillage existant puis l'enduire lui et le muret original entraîne de facto une réduction de sa largeur





De plus, le projet viole et aggrave largement l'article 3 du PLU :

« 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 :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

- être constructible,

...

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. »

L'article impose un recul minimal du portail de 2,5m, celui-ci est à 1,5m, l'article 3 est donc méconnu.

Le projet étant destiné à être entre autre le lieu de stockage d'une société de BTP, nombre de camions de chantier vont et viennent quotidiennement pour charger, nombre de livraisons sont également effectuées par des poids lourds, l'accès étant sous dimensionné l'article 3 est alors méconnu.

L'inaccessibilité démontré des engins de secours fait que l'article 3 est méconnu.

La non-visibilité concernant l'engagement sur la départementale du fait de la suppression du grillage et l'occultation du pan coupé fait que l'article 3 est méconnu.

L'article impose une largeur de 4m minimum dans la voie d'accès pour rendre la parcelle constructible, avec 3m92 la parcelle est donc inconstructible.

La mairie aurait donc dû refuser les permis de construire.

Avec un chemin d'accès inadapté au projet, le tribunal pourra annuler les permis de construire.

Le projet méconnaît l'article UG.3 du PLU :

ARTICLE UG.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En complément des dispositions générales applicables en terme de desserte, il est précisé que :

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de NEUF MÈTRES (9 m) et doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Sont considérées comme voies nouvelles pour l'application du présent article, les voies existantes inférieures à 4 mètres de largeur.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

La voie ayant une largeur de 3m⁹², elle est considérée comme « une voie nouvelle », de ce fait :

- sa largeur minimale légale et obligatoire passe à 9m minimum
- elle doit être aménagée pour permettre de faire aisément demi-tour.

Sans aucune possibilité de manœuvre et faisant moins de 9m de large, la voie d'accès est donc non conforme aux prescriptions minimales, l'article UG.3 est donc méconnu, la mairie aurait donc dû refuser le projet.

De plus, en réduisant par un mur enduit la largeur de la voie d'accès et en supprimant toute possibilités de manœuvre dans la voie le projet aggrave de fait l'article 3 et l'article UG.3 du PLU.

La jurisprudence SEKLER (Conseil d'Etat, Section, 27 mai 1988, Sekler, req. n° 79530,) est alors ici parfaitement applicable sur ce cas :

« la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions »

Le chemin d'accès étant avant ces travaux déjà inférieur aux 9m requis de l'article UG3 et n'était pas en conformité totale avec l'article 3.

Par ces faits, la mairie aurait dû refuser les permis de construire.

Non déclaration de constructions illégales :

En présentant un plan de masse comportant une majorité de constructions illégales et en comptant leurs surfaces comme acquises il y a fraude,

L'unique construction légale présente originellement à une superficie SHON de 91m², et fut vendu par les requérants en 1992,

Extrait du plan de division originel :

Fabien Hoffmann - Avocat

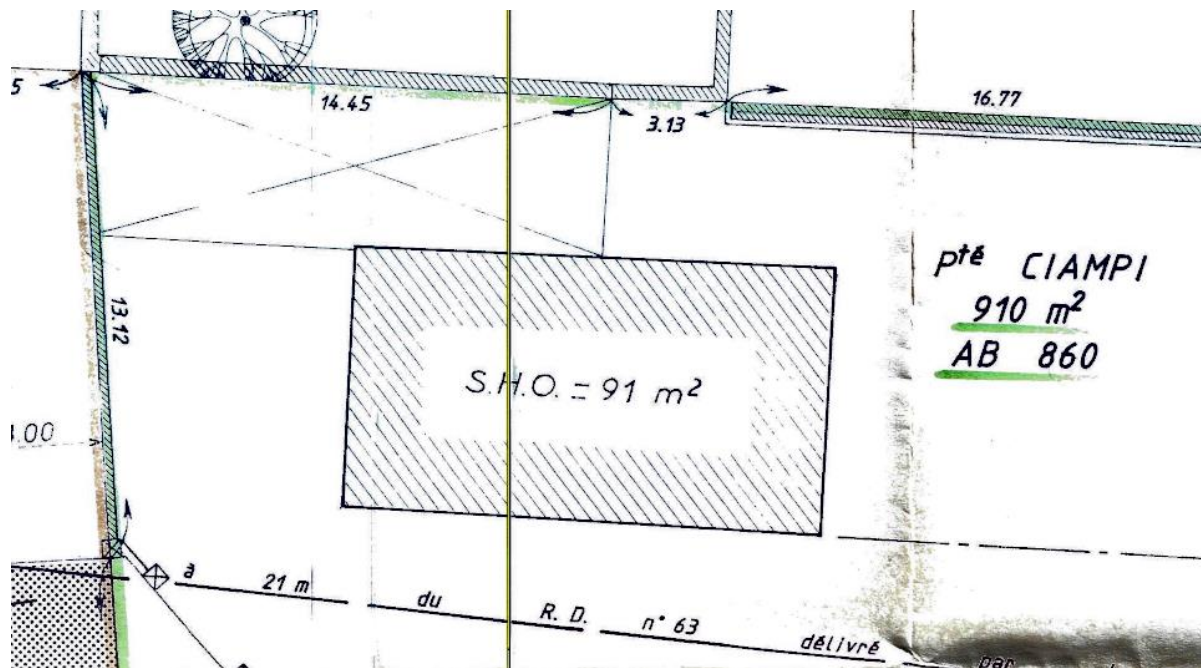
Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20



Le contrat de vente original rappelle alors les 91m² :

Zone URBAINE SECTEUR UE DU P.O.S.

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat.

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (sur terrain plat)

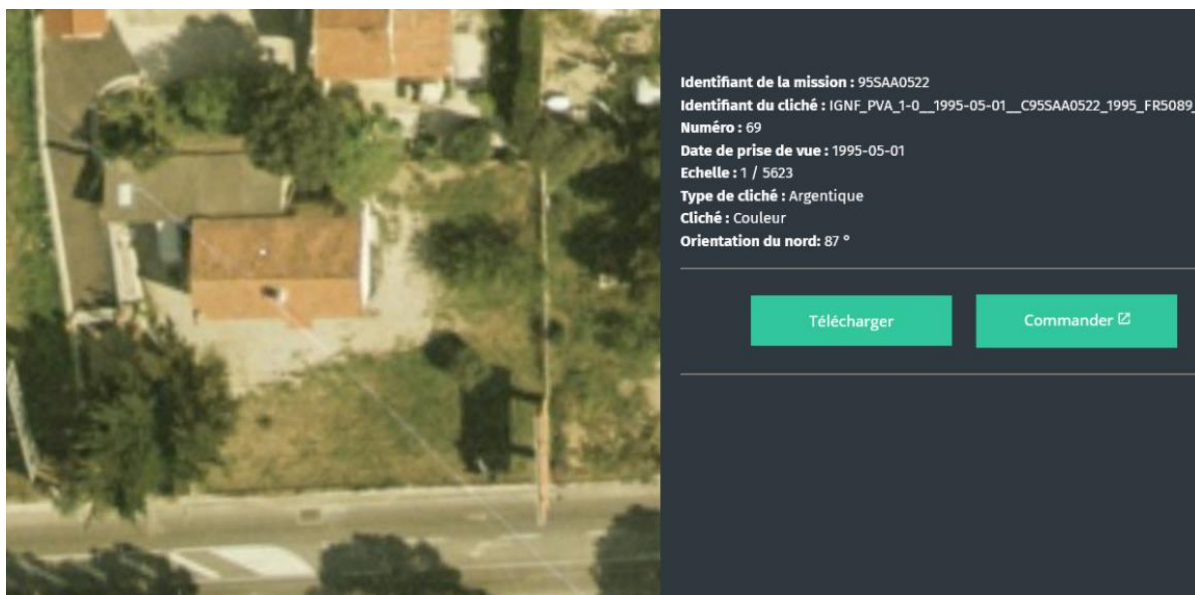
Constructibilité normale (4)	Terrain de la demande	Terrain B	Terrain	Terrain	Terrain
S.H.O.N. (5) susceptible d'être édifiée sur :	155	137			
S.H.O.N. des bâtiments existants (Sb) RAPPEL	91	91			
Constructibilité (S.H.O.N.) Résiduelle (R)	64	46			
S.H.O.N. maximum reconstituable si les bâtiments existants sont démolis	155	137			

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité (normale ou résiduelle) n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'abâtissement de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Le garage au nord-ouest de la parcelle n'avait alors pas de valeur légale, barré sur le plan et non reconnu dans la vente.

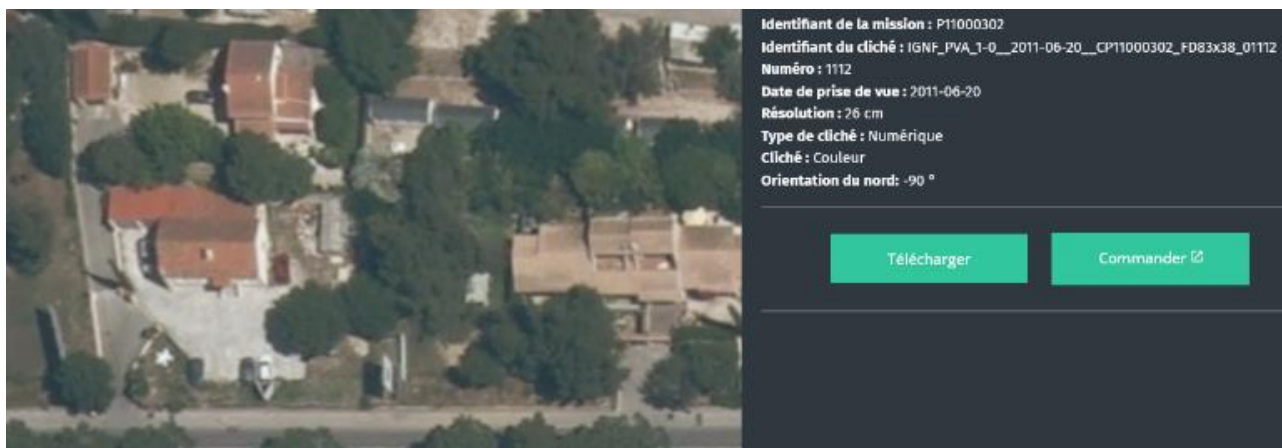
Le garage est visible sur ce cliché aérien de 1995 :



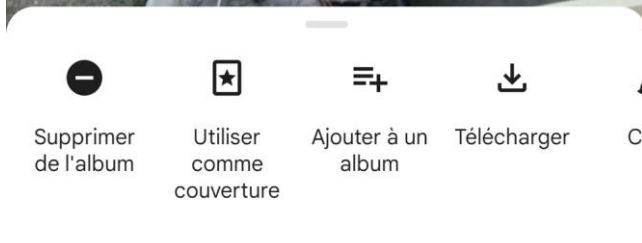
Sur ce cliché aérien de 2006 nous voyons une extension du garage, réalisé irrégulièrement :



Sur ce cliché aérien de 2011 nous constatons la réfection complète de la toiture du garage et de son extension, redécoupé et devenant une véritable extension de la villa, travaux ici encore irrégulièrement effectués :



Ces travaux dates de septembre 2010, à notre connaissance aucun permis ne fut demandé et aucun affichage ne fut effectué :



lun. 20 sept. 2010 • 19:10



Ajoutez une légende...



Il est à noter que le mur sur lequel viens s'appuyer la toiture est notre propriété comme l'atteste le plan de division, le garage est donc en partie construit sur notre terrain et ses eaux de pluie s'y écoulent.

Sur la photo en bas à droite nous constatons que l'extension du garage se situe à 75cm de notre propriété.

Deux mois plus tard, le 22 décembre 2010, l'auteur des travaux dépose un permis de construire accordé en mars 2011, PC083126100252, par la SCI Tagoha, finalement rétracté car attaqué.

Ce projet indique noir sur blanc que la parcelle d'emprise du projet comprend un unique bâtiment existant, soit légalement érigé dans le sens urbanistique, d'une superficie SHON de 93 m² :

SITE 54 S.A./I.L.L. d'architecture 21 rue Victor Hugo LA SEYNE Tél. : 04 94 20 99 44 - Fax : 04 94 07 04 40 email : info@vismarc2000.fr Date : Décembre 2010	CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX <small>01/10/2010 - 01/10/2010 - 01/10/2010 - 01/10/2010 - 01/10/2010 - 01/10/2010 - 01/10/2010 - 01/10/2010 - 01/10/2010 - 01/10/2010</small> Maître d'ouvrage : S.C.I TAGOHA 124, allée des plaines 83 140 SIX FOURS les plages	PC documents : NOTICE DESCRIPTIVE INSERTION 4/6
I - Description du paysage et de l'environnement existant		
<p>La parcelle du projet est située, 639 avenue Marcel Paul, à La Seyne sur mer.</p> <p>Le terrain, cadastrée AB n° 861, a une surface de 910 m² et un bâtiment existant d'une surface SHON de 93 m². Cette parcelle se trouve dans une zone mixte d'habitat diffus, d'entreprises et de bureaux. Les bâtiments existants sont une maison individuelle et des garages contigus.</p> <p>L'ensemble des raccordements est existant. Le terrain est légère pente du Nord vers le Sud.</p> <p>Le garage se trouvant au Nord-Ouest sera démolit et la maison sera occupé par des bureaux (activité tertiaire). Le projet construit, concerne, l'extension du baliment existant.</p> <p>L'ensemble du bâti sera occupé par des bureaux.</p>		
2 2 DEC. 2010 PC 083126100252 		

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

I - Description du paysage et de l'environnement existant

La parcelle du projet est située, 639 avenue Marcel Paul, à La Seyne sur mer.
Le terrain , cadastrée AB n° 861, a une surface de 910 m² et un bâtiment existant d'une surface SHON de 93 m². Cette parcelle se trouve dans une zone mixte d'habitat diffus, d'entreprises et de bureaux.
Les bâtiments existants sont une maison individuelle et des garages contigus.

Aucun permis ne fut délivré depuis jusqu'à ceux des débats actuels.

Le garage et son extension, devenue dans le projet actuel partie intégrante de l'existant seront donc considérés irrégulièrement édifiés, soit non existant :

Glossaire du PLU :

Constructions existantes :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Leurs surfaces ne pourront alors pas être comptabilisées sans régularisation préalable et devront de fait, être obligatoirement réhabilitées dans le projet actuel comme le stipule le conseil d'Etat dans un arrêt du 13 décembre 2013 « Commune Porspoder » (Req. N°349081) qui jugea que l'extension d'un bâtiment, même sans prise d'appui, est soumise à la régularisation :

« 2. Considérant que, lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé ; qu'il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation »

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

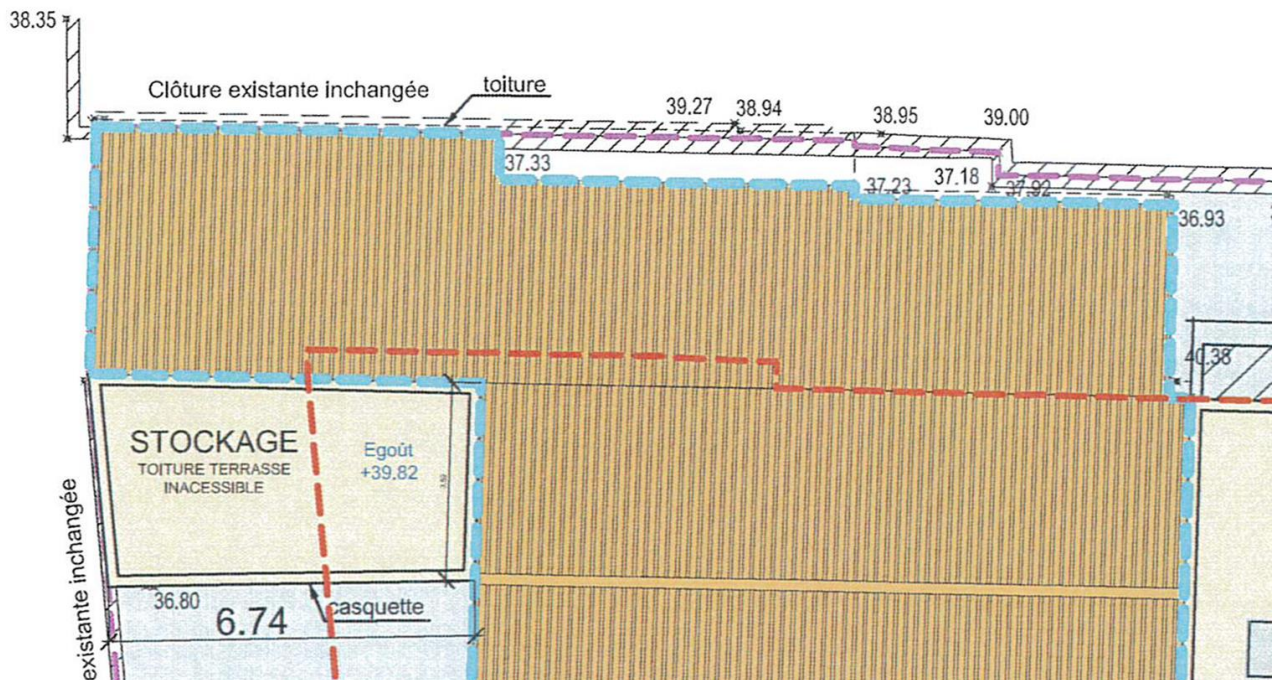
Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

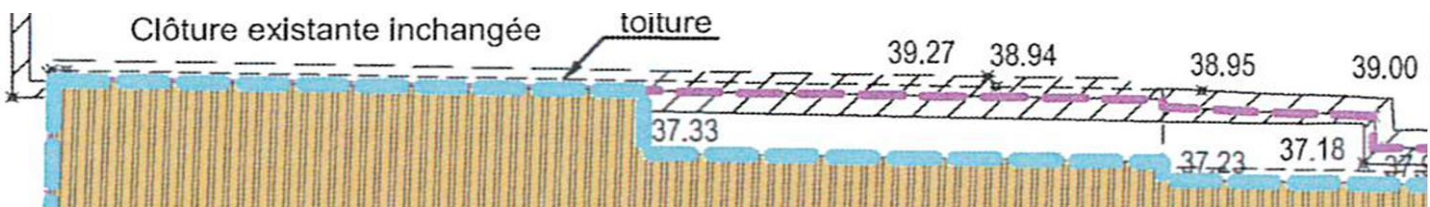
T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

À l'ouest du projet celui s'abroge les deux tiers du mur séparatif NORD, le déclarant de fait mitoyen, également celui-ci déclare seulement la toiture de la partie nord-ouest du bâti comme accolé en limite séparative :

Section AB N°179



Le tribunal constatera le flou relatif quant à cette partie du projet :



Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

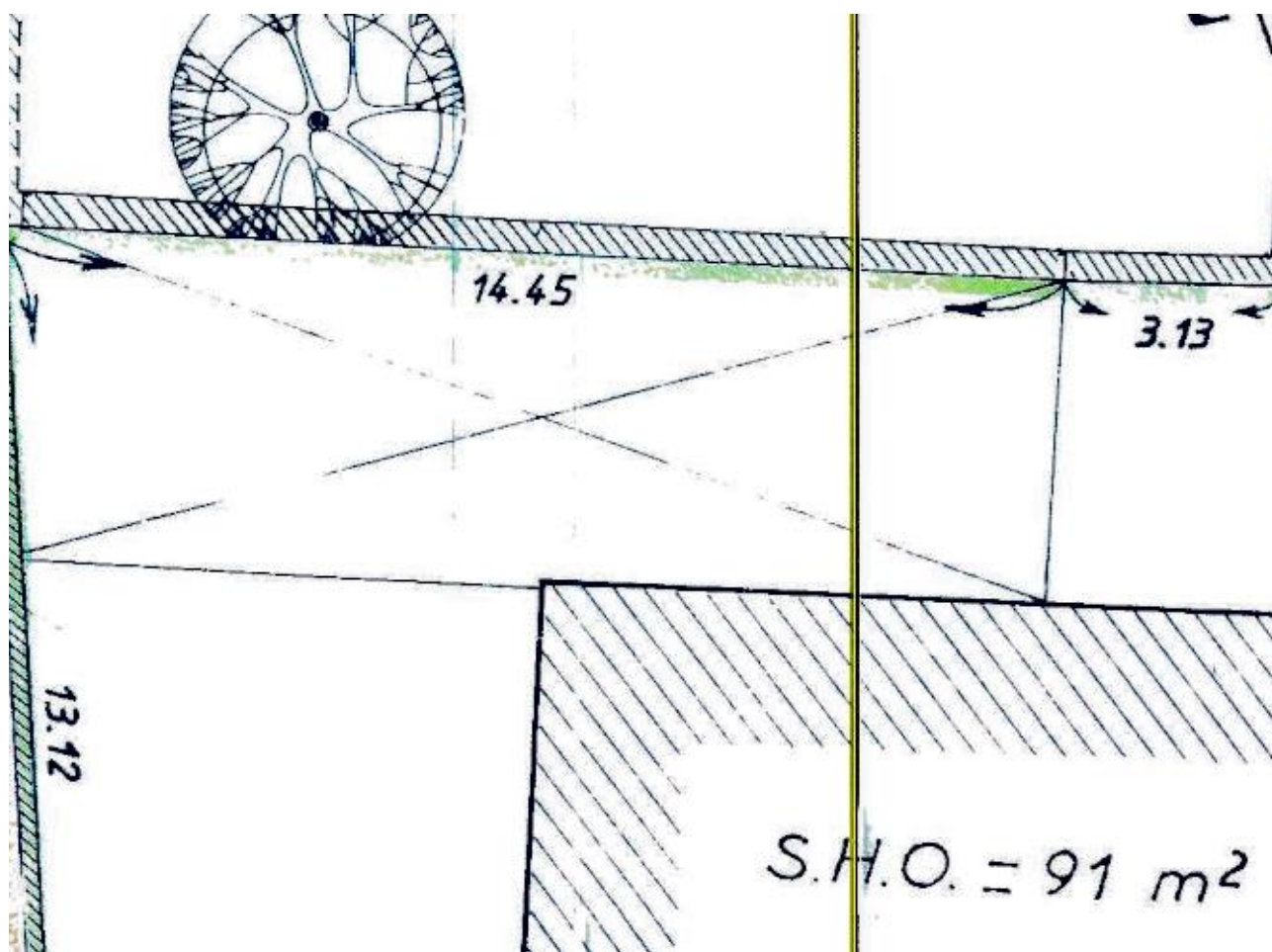
Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Or, dans les faits, la division de parcelle originelle effectuée par un géomètre et annexée alors à la vente du terrain d'emprise du projet actuel définie des limites séparatives claires :



Le mur NORD où est accolé le projet appartient en intégralité aux requérants et n'est pas mitoyen. Les plans annexés au projet ne représentent alors nullement la réalité.

De plus, nous constatons sur le plan de découpe l'accolement du garage sur 14,45m, arrivant jusqu'au milieu de la villa, hors le projet le montre sur ses plans de masse accolé sur 7,5m :

Fabien Hoffmann - Avocat

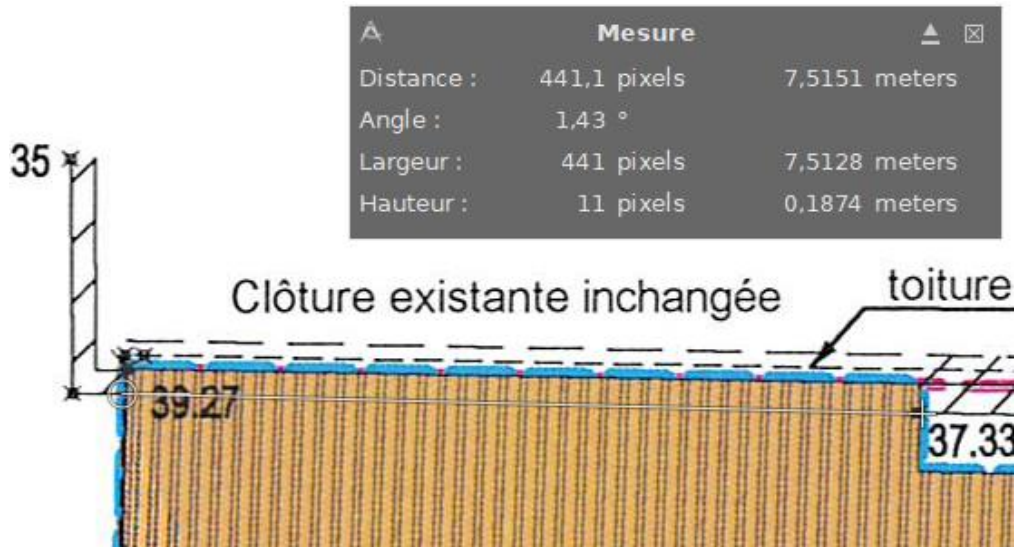
Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

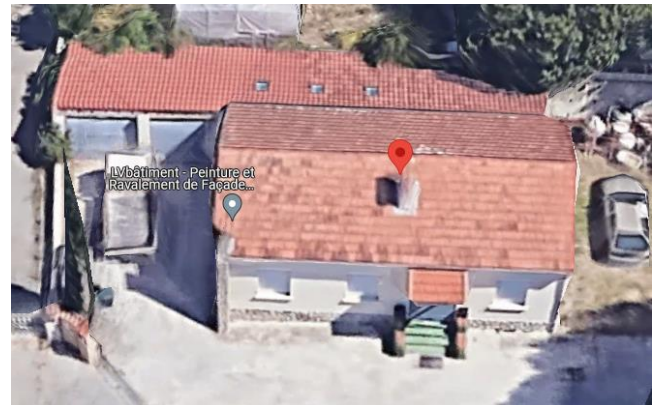
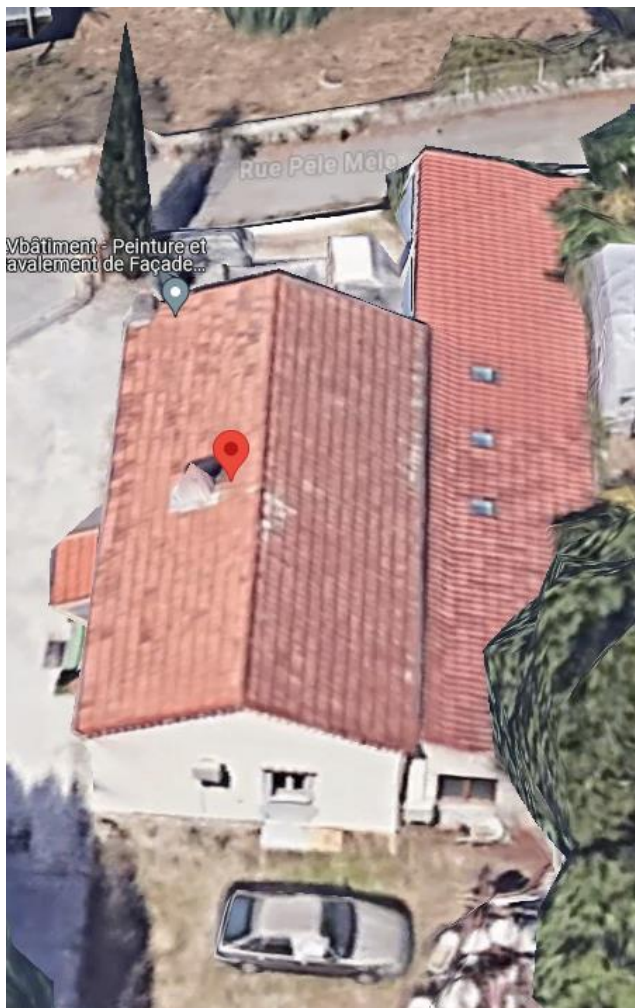
Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20



La vue depuis google map confirme bien que le garage est accolé jusqu'au milieu de la villa, soit sur les 14,45m depuis la limite séparative :



Fabien Hoffmann - Avocat

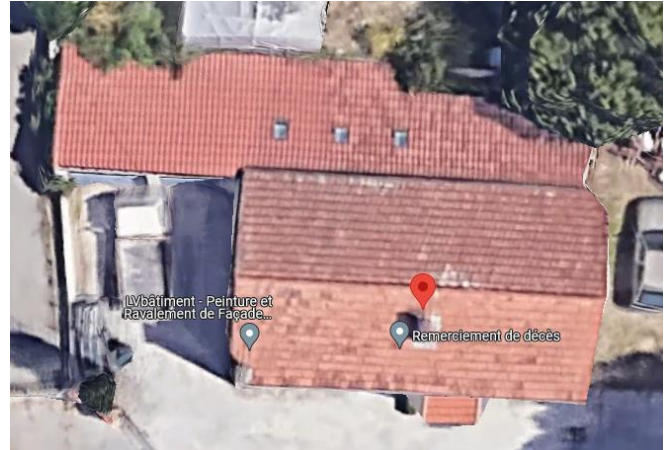
Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

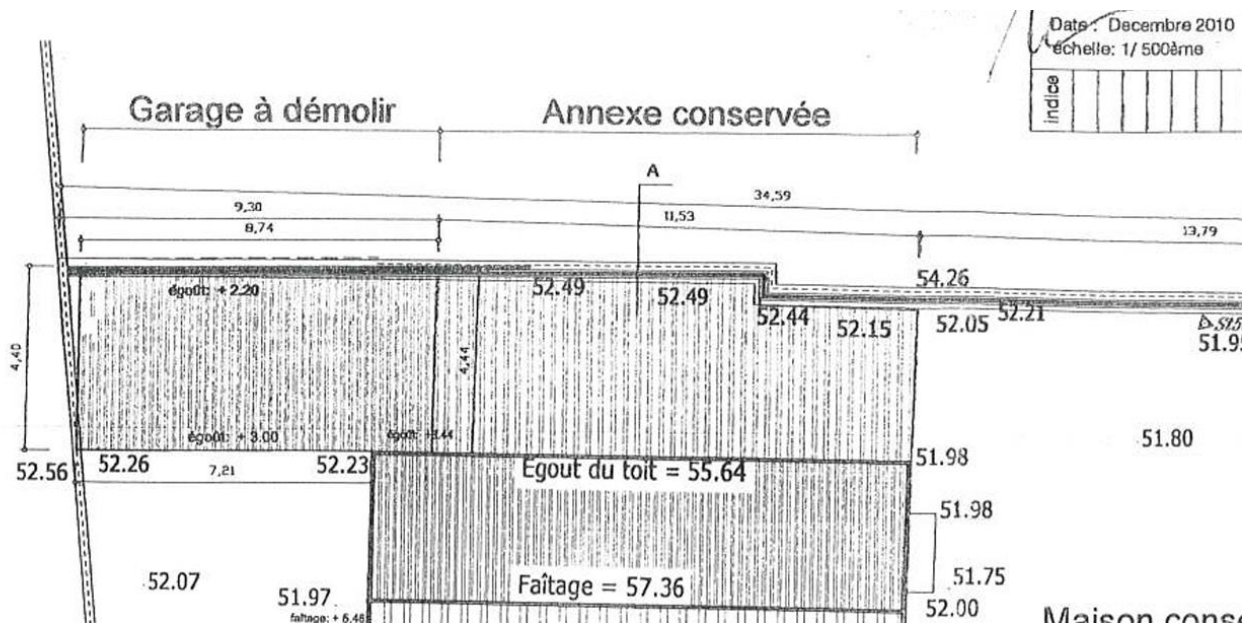


Comme les photos aériennes de de l'IGN :



Comme le permis de construire datait de 2010 :

Ou encore comme les photos prises par les requérants lors du changement de toiture de 2010 :





lun. 20 sept. 2010 • 19:10



Ajoutez une légende...

Ici nous voyons clairement que le support de toiture dépasse largement du mur des requérants.

Depuis la véritable limite séparative, soit le mur, jusqu'au bout de la gouttière, nous comptons 50cm



Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

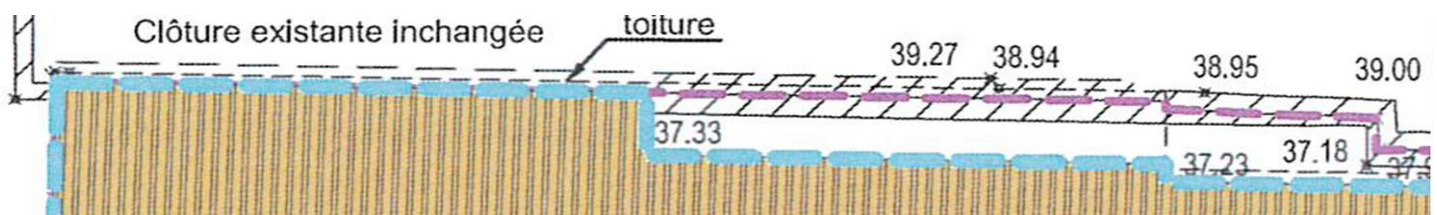
85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

sur la partie OUEST et 58cm sur la partie EST de la toiture accolée.

Le support de toiture mesurant 14,5m de long par 50cm de large, soit 7,25m² est donc à minima construit sur le terrain des requérants.

Il déclare que le projet est construit sur son terrain, modifiant les limites à son gré :



Nous rappelons que suivant le PLU les débords de toiture supérieurs à 40cm soutenus par des poteaux ou encorbellements entraînent emprise au sol :

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions correspond 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.

Or le projet impose 1m10 de débord de toiture qui est soutenu par l'encorbellement du mur des requérants. De ce fait, cela entraîne une emprise au sol :

Fabien Hoffmann - Avocat

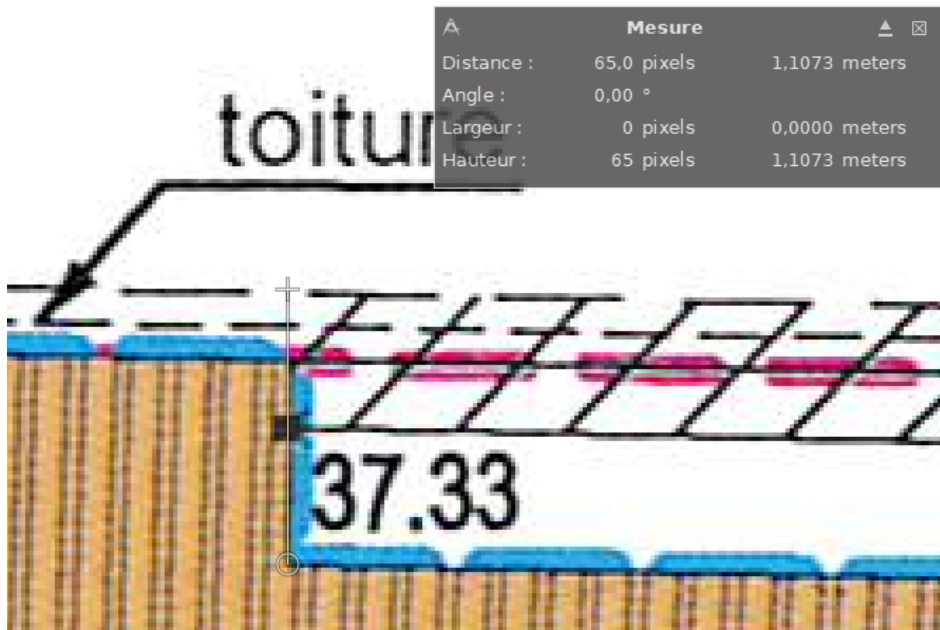
Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20



Le projet ne représente donc pas la réalité des faits sur ses plans, falsifie les limites séparatives ainsi que l'avancé de ses constructions, minore l'emprise au sol réelle des constructions et cache sciemment son empiètement sur un terrain ne lui appartenant pas.

Le tribunal pourrait ainsi constater une fraude manifeste et annuler le permis de construire.

L'objet du permis actuel est la régularisation des constructions et des aménagements irréguliers constatés par la ville par un PV :

Description du projet :

Le terrain est situé sur les parcelles AB 1574/1575/1576 d'une contenance de 910 m², occupée par une villa existante et ses annexes datant des années 1960 et orientée Nord-Sud; ce site est aujourd'hui le siège social de la société LVB.

L'objet de la présente demande est la régularisation des installations qui ont toutes été relevées dans un procès-verbal dressé par le Pôle technique & Urbanisme de la ville le 05 juillet 2019 (joint en annexe), et de la demande d'un Permis de construire pour la réalisation d'une extension accolée au pignon Est du bâtiment existant à usage de stockage. Aucune autorisation administrative concernant la parcelle n'a pu être retrouvée.

Le maître d'ouvrage a fait intervenir un géomètre afin de dresser un plan de masse des existants.

Les infractions constatées dans le PV sont listées ci-après avec à la suite solutions adoptées (et localisées sur le plan de masse géomètre par un numéro):

- A l'est de la parcelle, la pose d'une structure en fer de type "algeco" d'une dimension de 6.00m de longueur et 2.60m de largeur et d'une hauteur de 2.50m soit 15.60m² d'emprise au sol supplémentaire.
1 - cette structure sera démontée dans le cadre des travaux.
- Accolé à l'algeco, la mise en place d'un abri fermé d'une dimension de 5.50m de longueur et 2.80m de largeur et d'une hauteur de 2.10m soit 15.50m² d'emprise au sol supplémentaire.
2 - cette structure sera maintenue dans le cadre des travaux et sera prolongée pour être accolée à la limite Est pour être conforme à l'article UG7 du PLU.
- A l'est de la parcelle, la pose d'échafaudages faisant office d'abri ouvert et de lieux de stockage. Cet abri a une dimension de 13m de longueur sur 6.50m de largeur et de 2.60m de hauteur soit 84.50m².
3 - cette structure sera démontée dans le cadre des travaux.
- Sur le bâti principal, accolé à la façade sud et ouest et à 0.70m de la limite séparative ouest, le début de la construction d'un bâti. Il se compose d'une structure en bois. Il a une dimension de 6.00m de longueur sur 3.70m de largeur soit 22.20m².
4 - cette construction sera maintenue et mise en conformité avec l'article UG7; une liaison de type auvent métallique sera mise en place sur l'emprise de la limite séparative et du pignon est.
- Sur le bâti principal, en façade sud, la mise en place d'un auvent d'une dimension de 1.00m de longueur sur 2.70m de largeur.
5 - cet ouvrage sera maintenu car conforme aux articles UG6/7/8/10/11 du PLU.
- En limite ouest, la mise en place d'une clôture et la pose d'un portail coulissant d'une longueur de 6.50m.
6 - cet ouvrage sera maintenu car conforme à l'article UG3 du PLU.

Leurs surfaces ne pourraient donc pas être comptabilisées dans le permis actuel sans régularisation préalable.

Tout ce qui est irrégulièrement édifié devra de fait, être obligatoirement réhabilité dans le projet actuel comme le stipule le conseil d'Etat dans un arrêt du 13 décembre 2013 « Commune Porspoder » (Req. N°349081) qui jugea que l'extension d'un bâtiment, même sans prise d'appui, est soumise à la régularisation :

« 2. Considérant que, lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé ; qu'il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation »

Or, le projet présente dans son volet des caractéristiques urbanistiques. Tout ce qui est irrégulier est constaté dans le PV:

°Article UG9 - Emprise au sol des constructions:

- réglementaire: 546 m² (910m²x60%)
- existant (A): 316,10m²
197m² (bâtiment) + 88m² (échafaudages)+ 15,50m² (espace déchets) + 15,60m² (container)
- projet extension (B): 125,39m²
- TOTAL existant (A) + projet (B): 441,49m²

Analysons les déclarations du projet :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

- les 197m² déclaré du bâtiment existant ne sont pas détaillés, mais facile à retrouver :
le bâti légal de 93m², l'ancien garage illégal de 80m², l'extension ouest illégale et constaté par PV de 22,2m², l'auvent illégal de 2,7m² constaté par PV, soit un total de 197,9m²
- l'échafaudage de 88m² (84,5m² déclaré plus tôt) est irréguliers et sur le PV
- l'espace déchet de 15,5m² est irrégulier et sur le PV
- le container de 15,6m² est irrégulier et sur le PV

Soit sur 316m² déclaré existant, 93m² légalement édifié et 223m² irréguliers et non comptabilisable sans régularisation.

De même, le plan de masse existant (PC2a) comporte l'intégralité des constructions et modifications irrégulières.

Or, le permis devait obligatoirement porter sur les constructions irrégulières. Soit montrer un plan de masse existant, comportant les constructions régulières et originelles pour que le service instructeur puisse correctement étudier les implications de chaque construction et modification.

Le projet, à contrario, déclare et fait apparaître toutes les constructions et modifications irrégulières, se plaçant même en juge et déclarant lui-même que certaines irrégularités seraient légitimes.

L'existant comporte des constructions irrégulières, donc le tribunal pourrait constater une fraude manifeste [en vue d'effectuer une fausse régularisation sans devoir nécessiter d'étude du service instructeur et artificiellement étendre sa surface d'origine construite.](#)

Le tribunal pourrait annuler le permis de construire.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

La surface du plancher initiale du projet déclarée à la mairie est de 279m², soit 186m² de plus que les 93m² réels et légaux, exactement 3x fois la surface réelle.

**MAIRIE
de LA SEYNE SUR MER**

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 02/07/2020 et complétée le 02/10/2020		N° PC 083 126 20 C0044	
Par :	LV BATIMENT M.LI VIGNI JEAN PHILIPPE	Surface de plancher existante:	279 m ²
Demeurant à :	639 AVENUE MARCEL PAUL 83500 LA SEYNE-SUR-MER	Surface de plancher créée :	131 m ²
Sur un terrain sis à :	639 AVENUE MARCEL PAUL 83500 LA SEYNE SUR MER 126 AB 1574, 126 AB 1575, 126 AB 1576	Surface de plancher supprimée:	98 m ²
Nature des Travaux:	Régularisation des aménagements extérieurs et extension d'un bâtiment existant	Surface de plancher totale:	312 m ²

L'auteur du projet ne détaille pas son calcul mais il est aisé de retrouver la composition des 279m² :

Les 197m² de bâtiment existant déclaré par l'auteur du projet
Moins l'auvent de 2,7m²
Plus les 84,5m² d'échafaudage

Soit $197 - 2,7 + 84,5 = 278,8\text{m}^2$

Le tribunal pourrait constater que la surface de plancher déclarée existante comportera alors :

- l'extension illégalement édifiée à l'ouest constatée par PV (22,2m²)
- le garage et son extension irrégulièrement édifié (80m²)
- un échafaudage de 84,5m² irrégulièrement édifié constaté par PV

La fraude pourrait être caractérisée, [des constructions irrégulières dont l'objet du permis est la soi-disant régularisation sont alors comptabilisé en surface de plancher existante, ce qui est impossible.](#)

Plus grave, un échafaudage qui en plus d'être irrégulier ne pourrait emporter création de surface de plancher est comptabilisé.

De plus, le permis déclare 98m² de surface de plancher supprimée, alors détaillée sur le plan de masse de démolition et la notice descriptive, soit :

- le container irrégulier
- l'échafaudage irrégulier

Nous rappellerons une fois de plus qu'un échafaudage n'emporte pas création de surface de plancher. Il y a ainsi fausse déclaration, le tribunal pourrait alors annuler les permis de construire.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Le projet déclare créer 131m² de surface de plancher, or :

- une extension EST de deux niveaux est créée
suivant le plan de masse projet : 9m74 x 9m06 x 2 niveaux = 88,24m² x 2 = 176,48m²
- le permis devrait porter sur la régularisation de l'extension OUEST, 24m²
- le permis devrait porter sur la régularisation de l'espace déchet à l'EST, 24m²
- le permis devrait porter sur la régularisation de l'extension NORD (ancien garage), 80m²

Soit 304m² créé et non 131m² comme déclaré.

Il y aura donc fausse déclaration avérée.

Il peut être noté que les plans de façades existantes ne présentent aucune des constructions illégales dont les surfaces seront déclarées comme existantes par le même projet, entretenant le flou pour le service instructeur.

La surface réelle construite arrivant alors bien au-delà des 93m² initiaux, elle ne peut alors qu'être la limite haute quant aux capacités d'extensions légales :

Glossaire du PLU :

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Ainsi, le projet a :

- frauduleusement augmenté la surface de plancher existante
- frauduleusement déclaré des surfaces de plancher à démolir
- frauduleusement réduit la surface de plancher créé

Ceci en vue de :

- blanchir certaines constructions illégales sans nécessiter d'étude par la mairie
- manipuler la vision de la mairie quant à l'ampleur de l'extension érigée

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Le tribunal pourrait ainsi annuler les permis de construire.

Le permis de construire déclare l'édification d'une extension à l'EST.

Or, suivant la définition d'une extension par le PLU :

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Celle-ci présente quatre entrées indépendantes et ne présente aucun lien ni physique, ni fonctionnel avec le bâti d'origine, il s'agit donc en réalité d'un nouveau bâtiment pleinement indépendant.

Le projet maquille une construction indépendante en une extension. Il a ainsi manipulé le service instructeur afin d'échapper à l'application de l'article UG8 concernant les distances entre les bâtiments sur une même propriété. Une extension étant par définition accolée :

ARTICLE UG.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

La fraude est ainsi avérée, le permis doit être entièrement annulé.

Le permis de construire demande régularisation du bâtis OUEST irrégulièrement édifié et accolé au bâtiment d'origine et au garage.

Fabien Hoffmann - Avocat

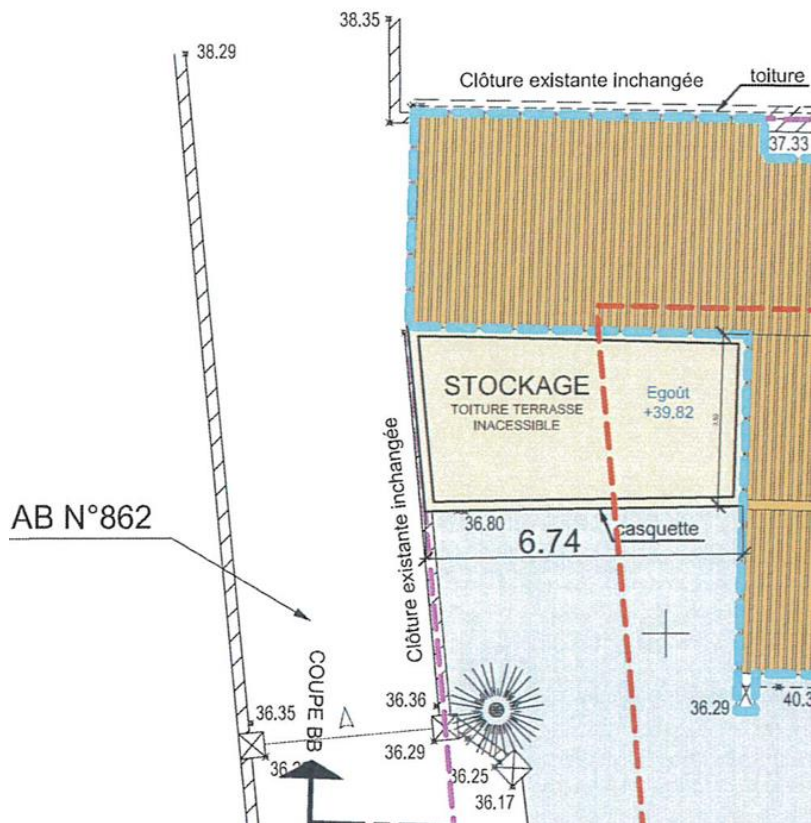
Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20



Le bâtis projeté est nommé ici « stockage »

Le projet désire l'étendre jusqu'à la limite de propriété OUEST afin de le rendre, selon la description du projet : « en conformité avec l'article UG7 du PLU »

- Sur le bâti principal, accolé à la façade sud et ouest et à 0.70m de la limite séparative ouest, le début de la construction d'un bâti. Il se compose d'une structure en bois. Il a une dimension de 6.00m de longueur sur 3.70m de largeur soit 22.20m².

4 - cette construction sera maintenue et mise en conformité avec l'article UG7; une liaison de type auvent métallique sera mise en place sur l'emprise de la limite séparative et du pignon est.

Le permis déclare cette construction comme un bâtis, non comme une extension, elle ne saurait alors dans les faits être accolé ni au garage ni à la construction principale mais placé à minima à 4m de ces constructions, comme le stipule l'article UG8 :

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Dans le secteur UGa, pour tenir compte des impératifs techniques imposés par l'exploitation portuaire ou de la configuration des quais.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

De plus, la limite OUEST du projet au niveau du bâtis est la parcelle AB862, qui est une voie d'accès privée clôturée par un portail destiné et utilisé uniquement à desservir la parcelle AB179.

Le bâti envisagé par le projet ne saurait alors en aucune manière être implanté à moins de 5m de la limite OUEST car il serait non conforme à l'article UG6 du PLU :

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul, les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées ou servitudes desservant plus de deux lots ou logements (lot grevé par la servitude inclus, si la servitude est aussi utilisée par ce dernier).

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

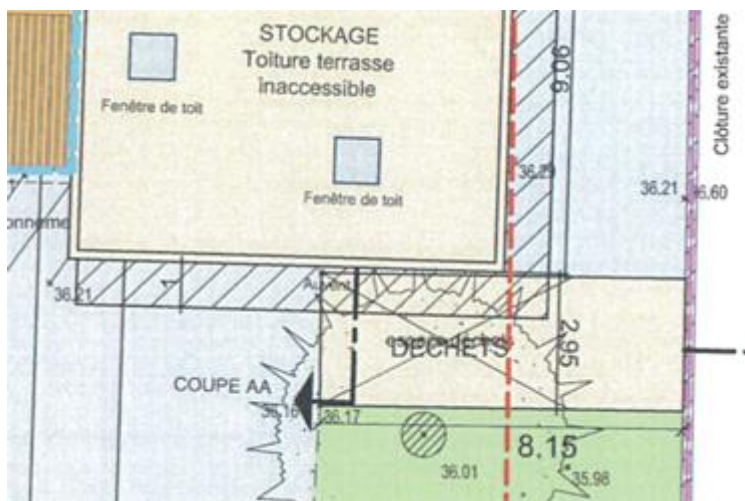
- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant identifié aux documents graphiques en application du Code de l'Urbanisme,
- Lorsqu'un emplacement a été réservé par le P.L.U. en vue de la création, de l'aménagement ou de l'élargissement d'une voie publique.

Dans le secteur UG_a, une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie est imposée le long de l'avenue de LONDRES.

Le permis de construire demande régularisation du bâti EST irrégulièrement édifié, l'étendant jusqu'à la limite EST déclarant « le rendre alors conforme avec l'article UG7 du PLU »

- Accolé à l'algeco, la mise en place d'un abri fermé d'une dimension de 5.50m de longueur et 2.80m de largeur et d'une hauteur de 2.10m soit 15.50m² d'emprise au sol supplémentaire.

2 - cette structure sera maintenue dans le cadre des travaux et sera prolongée pour être accolée à la limite Est pour être conforme à l'article UG7 du PLU.



le bâtis projeté est ici nommé « déchets ».

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Le permis déclare cette construction comme un bâtis, non comme une extension, donc elle ne devrait dans les faits être à moins de 4m d'aucune autres constructions comme le stipule l'article UG8.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

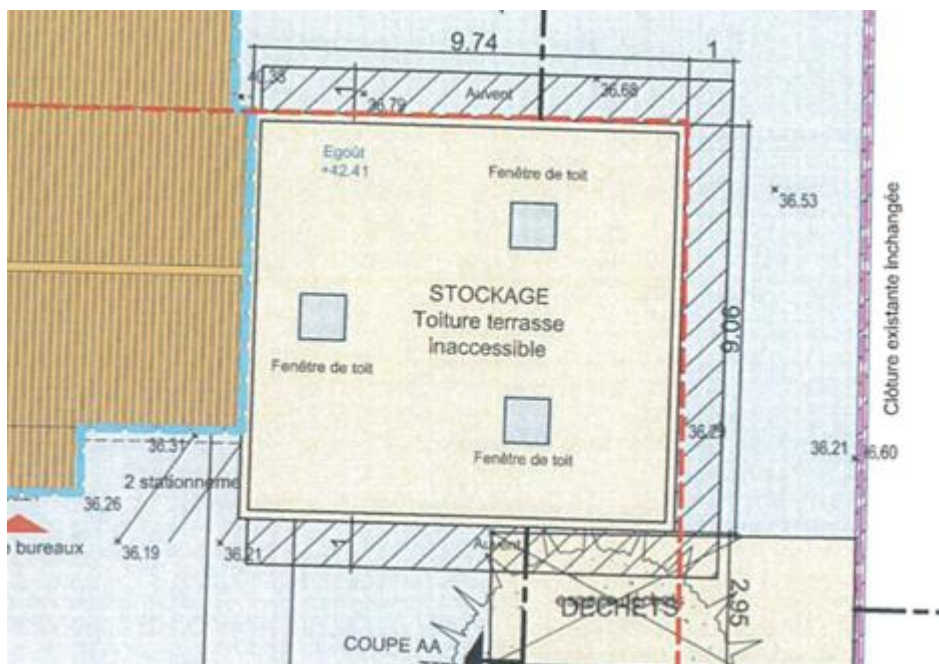
Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Dans le secteur UGa, pour tenir compte des impératifs techniques imposés par l'exploitation portuaire ou de la configuration des quais.

En étant accolé à l'extension EST prévue par le permis, l'article UG8 est donc méconnu.

Le permis prévoit une extension à l'EST accolée au bâti d'origine :



La construction de cette extension accolée à l'espace « déchet » construit par le projet enfreint l'article UG8 du PLU :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

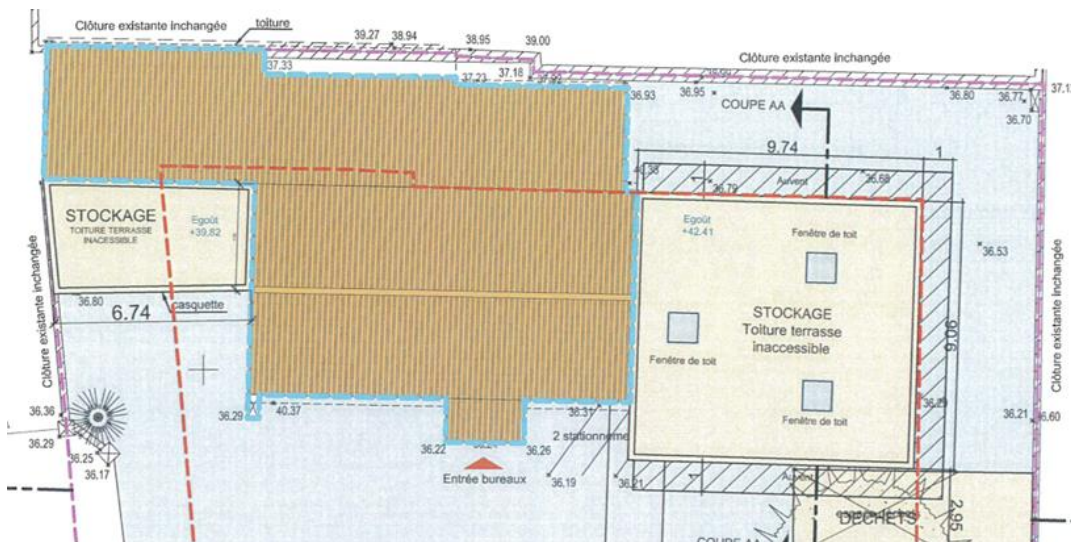
ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de QUATRE MÈTRES (4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre,
- Dans le secteur UGa, pour tenir compte des impératifs techniques imposés par l'exploitation portuaire ou de la configuration des quais.

Le bâtis dans lequel s'insère cette extension est collé aux limites NORD et OUEST :



L'article UG7 du PLU prévoit ce cas de figure :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Ainsi, la hauteur du bâti ne saurait excéder 4,5m et sa longueur ne saurait excéder le tiers de la limite séparative.

La limite séparative NORD mesurant 34m, son tiers représente 11,33m
La limite séparative OUEST mesurant 28m, son tiers représente 9,33m

Avec une longueur de 20m40, le bâti originel enfreint déjà l'article UG7.

L'extension proposée culmine à 6m de haut, incompatible avec l'article UG7.

L'extension proposée augmente la longueur du bâti à 31m, soit plus du triple des 9,33m autorisés par l'article UG7.

L'extension est alors incompatible avec l'article UG.7.

Également la jurisprudence SEKLER a dégagé la règle selon laquelle : la non-conformité d'une construction existante à des dispositions d'un document d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables, à la modification des immeubles existants, lors de la délivrance ultérieure d'un permis de construire ; s'il s'agit de modifications qui doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions initialement méconnues par la construction existante ou de modifications étrangères à ces dispositions (CE, Sekler, 27 mai 1988, 79530).

En augmentant la longueur du bâti à 31m qui enfreignait déjà la longueur maximale de 9m33 avec ses 20m40 d'origine,

Au lieu de réduire l'infraction, elle est aggravée, la jurisprudence SEKLER serait alors applicable.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

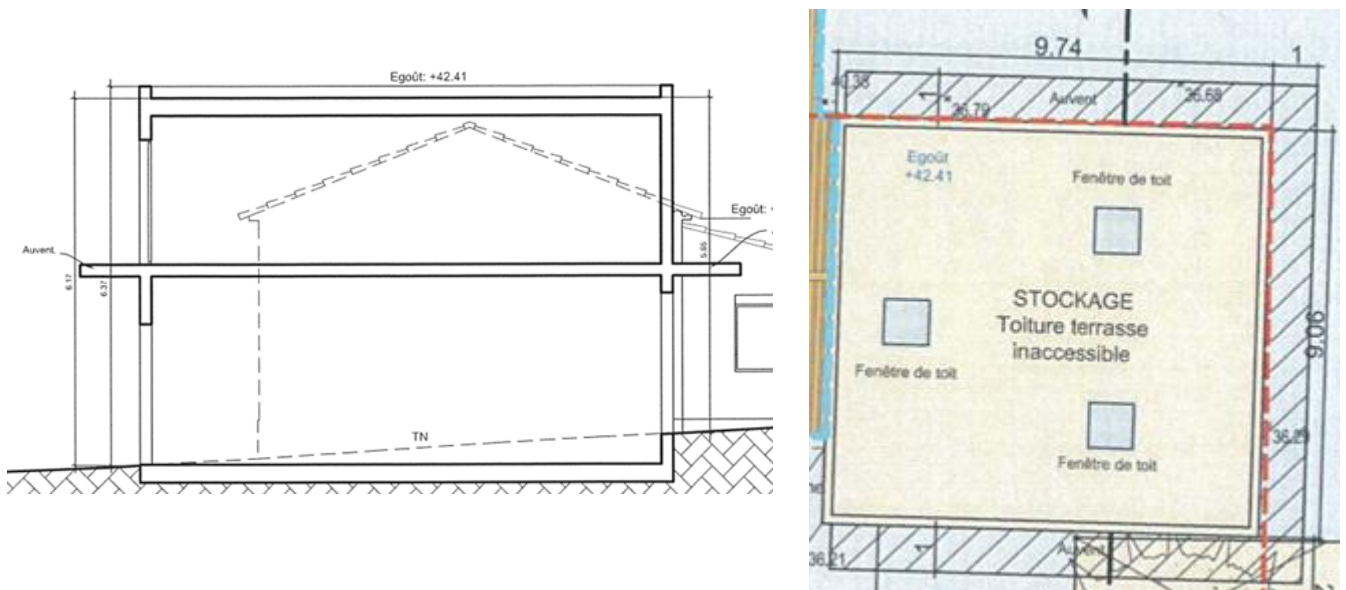
Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

L'extension EST prévoit deux niveaux,

Avec une surface hors balcon de 9m74 x 9m06, chaque niveau fera donc 88,24m², soit pour toute l'extension 176,48m²



Le projet entier à une surface de plancher créé et déclaré de 131m² qui n'est d'origine pas valide, nous rappelons que dans cette surface déclarée il doit se trouver également les deux autres bâtis demandés.

Il y a donc fraude manifeste, la mairie aurait dû demander des explications et rejeter ce permis.

Le tribunal pourrait annuler le permis de construire.

Également, la surface déclarée par le projet du bâti dans lequel se greffe cette extension est de 93m² pour la villa et 80m² pour le garage et son extension, soit 173m²,

Le PLU est clair quant à ce qu'est une extension :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Avec une surface supérieure au bâti d'origine déclaré, l'extension ne peut en être une, la mairie aurait alors dû refuser le projet.

Sans démontrer par aucune pièce du dossier que l'extension EST possède une liaison physique et fonctionnelle avec le bâti dans lequel elle s'insère, il serait alors réputé ne pas y en avoir, chose pourtant obligatoire pour qualifier une extension comme telle.

La mairie aurait alors dû demander des précisions quant à ce dossier ou traiter l'extension comme une construction à part entière.

Le permis déclare 102m² d'espace libre.

°Article UG13 - Espaces libres et plantations.

- Règlementaire: 91 m² de la surface du terrain devant être traitée en espaces non imperméabilisés et plantés (910m²x10%).

- Aucun arbre de haute tige ne sera abattu dans le cadre du projet.

- Projet:

* emprise espaces libres projet: 102 m²; dans cet espace sera intégré une place de stationnement PMR.

Celui-ci tente de prouver qu'il s'accorde avec l'article UG13 en déclarant 10 % de la surface.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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.

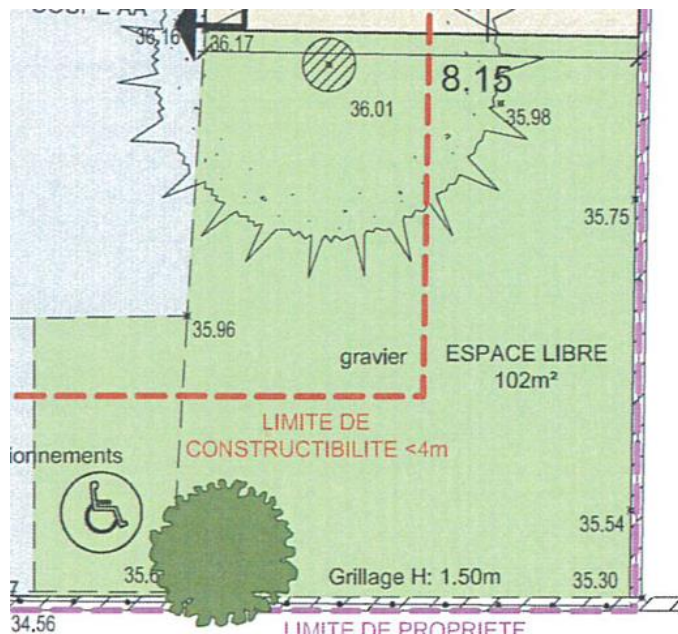
Tout parc de stationnement (hors équipement de superstructure) doit être planté à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

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, le plan de masse montre que le projet a la volonté de mettre les 102m² dit libres comme une zone entièrement gravillonnée :



La couleur verte sur le plan de masse ne verdira pas plus la zone

Par manque d'une palette végétale recouvrant de plantations 10% de la parcelle (91m²), l'article UG13 est méconnu, la mairie aurait alors dû refuser le permis de construire.

Le projet déclare la nécessité de 6 places de stationnement :

°Article UG12 - Stationnement des véhicules:

* Normes de stationnement des véhicules automobiles.

- Nombre de places existantes: 8 places

- Règlementaire:

* Bureaux: 1 place par 40m² de SDP, soit 3,10 places projetées dont une place PMR (124m²/40).

* Construction industrielle: 1 place par 60 m² de SDP, soit 2,40 places (144m²/60).

* Total nombre de places à créer: 5.50 places, soit 6 places.

- Deux (2) arbres seront plantés sur le parc de stationnement dans le cadre du projet.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Or, les surfaces déclarées sont fausses :

La villa et son extension nord fait 173m² (bureau)

Le bâti ouest projeté fait 24m² (industriel)

La construction déchet fait 24m² (industriel)

L'extension EST fait 176,48m² (industriel)

Totalisant :

173m² de bureau soit 4,33 places (173 / 40)

224,48m² de constructions industrielles soit 3,74 places (224,48 / 60)

Soit 8,07 places et non les 6 déclarées.

9 places de stationnement seront donc à créer.

La mairie aurait dû calculer et demander une rectification du nombre de place à réaliser.

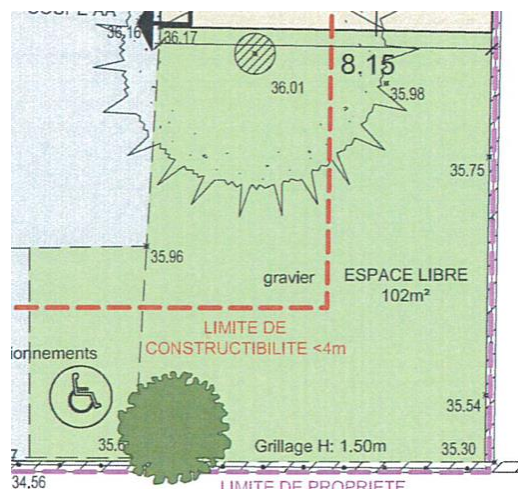
Avec 8 places disponibles au lieu des 9 requises, le permis ne satisfait pas aux obligations légales.

Nous rappellerons que l'article 12 du PLU indique :

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Ainsi lors d'une prochaine demande, ces 8,07 places ne sauraient être comptabilisées.

Le projet déclare placer la place PMR dans la zone gravillonnée :



Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

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 leurs aménagement.

Ces dispositions sont alors méconnues :

- avoir du gravier comme revêtement n'est pas valable, un sol meuble étant proscrit
« Le sol des cheminements créés ou aménagés n'est pas meuble, le revêtement n'est pas glissant et ne comporte pas d'obstacle. »
- un marquage au sol est obligatoire, impossible à réaliser sur du gravier
« Chaque place adaptée destinée au public est repérée par un marquage au sol ainsi qu'une signalisation verticale. »
- avec 5m de long pour 33cm de dénivelé, la pente de 6,6% n'est pas conforme
« Une place de stationnement adaptée correspond à un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 %. »
- la place PMR est la plus éloignée de l'entrée, ce qui n'est pas conforme
« Les places de stationnement adaptées sont localisées à proximité d'une entrée, de la sortie accessible, du hall d'accueil ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible »
- la place PMR avec une largeur minimale de 2m55 n'est pas conforme
« La largeur minimale des places adaptées est de 3,30 m et leur longueur minimale est de 5 m. »
- la place PMR est en bataille, elle ne possède pas la sur-longueur réglementaire
« Pour les places situées en épi ou en bataille, une sur-longueur de 1,20 m est matérialisée sur la voie de circulation des parcs de stationnement par une peinture ou une signalisation adaptée au sol afin de signaler la possibilité pour une personne en fauteuil roulant d'entrer ou de sortir par l'arrière de son véhicule. »

Par manquement aux nécessités de l'arrêté du 20 Avril 2017 relatives aux places PMR, la mairie aurait dû refuser le permis de construire.

Le permis de construire ne porte nullement sur les extensions illégales antérieures, se bornant à les déclarer acquises de fait, les incluant dans le plan de masse initial et comptant leurs surfaces de plancher comme présentes.

Ainsi, le permis ne portant pas sur la régularisation des constructions illégales antérieures, tombe sous le coup de la jurisprudence Thalamy (CE 9 juillet 1986, req. n° 51172 : Rec. CE), de l'arrêt « Commune de Porspoder » Conseil d'État, 6ème / 1ère SSR, 13/12/2013, 349081

Et pour le permis modificatif, sous le renforcement récent de thalamy (CE, 6 octobre 2021, n° 442182)

Le Conseil d'Etat a confirmé le jugement du Tribunal administratif de Toulon du 10 avril 2020, en considérant que lorsque l'autorité administrative, saisie d'une demande relative à des travaux projetés sur une construction irrégulière édifiée ou modifiée qui ne porte pas sur l'ensemble des

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé, a illégalement accordé l'autorisation de construire qui lui était demandée, au lieu de refuser de la délivrer et de se borner à inviter le pétitionnaire à présenter une nouvelle demande portant sur l'ensemble des éléments qu'il aurait lui dû soumettre, cette illégalité ne peut être regardée comme un vice susceptible de faire l'objet d'une mesure de régularisation en application de l'article L. 600-5-1 du code de l'urbanisme ou d'une annulation partielle en application de l'article L. 600-5 du même code.

Le rapporteur public, Monsieur Vincent Villette, précisait dans ses conclusions, dans cette affaire, trois motifs pour justifier le refus de faire application des dispositions des articles L. 600-5-1 et L. 600-5 du code de l'urbanisme :

« la mécanique du L. 600-5-1, qui suppose au stade du premier jugement de cibler tous les vices pour ensuite, le cas échéant, ouvrir la porte de la régularisation se heurte ici au fait que l'illégalité qui se situe très en amont, rend impossible l'appréhension des éventuels autres vices. »

« le juge serait alors le premier à appréhender la question de savoir si la construction – prise dans son ensemble – peut prétendre à un permis légal au regard des dispositions applicables à la date à laquelle il statue. »

« l'illégalité de l'acte ne découle pas d'une véritable erreur de la part de l'administration, mais plutôt de ce qu'elle a été saisie – sans souvent s'en rendre compte – d'une demande occultant les travaux « clandestins » antérieurs. »

Dans un récent jugement, le Tribunal administratif de Grenoble a apporté une nouvelle précision sur le régime de régularisation d'un permis de construire et notamment en identifiant une des limites à la régularisation.

Cette limite, c'est la fraude. Comme on le sait, en application d'un principe majeur et ancien du droit on considère que la fraude corrompt tout (Fraus omnia corrumpit).

La question de la fraude est abordée de longue date par le droit de l'urbanisme et notamment en matière de contestation des autorisations de construire.

En cette matière on considère que

« (...) la caractérisation de la fraude résulte de ce que le pétitionnaire a procédé de manière intentionnelle à des manœuvres de nature à tromper l'administration sur la réalité du projet

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

dans le but d'échapper à l'application d'une règle d'urbanisme. Une information erronée ne peut, à elle seule, faire regarder le pétitionnaire comme s'étant livré à l'occasion du dépôt de sa demande à des manœuvres destinées à tromper l'administration (...) » [3].

En l'espèce, le pétitionnaire était tenu de respecter une marge de recul à l'égard d'une route départementale. Or, ce dernier a produit dans son dossier des éléments erronés sur ce point conduisant à décaler le tracé de cette route départementale de 0,5 m.

Sans ce décalage la réalisation du projet n'était pas possible. Le Tribunal, après avoir relevé que cette indication [contredisait le plan division présent](#) au dossier, a considéré qu'il s'agissait d'une manœuvre frauduleuse, d'une production volontaire, de nature à tromper l'administration en vue d'obtenir un droit indu.

Le juge administratif grenoblois a considéré que :

« (...) L'illégalité relevée au point précédent affecte des éléments du projet qui n'auraient pas pu faire l'objet d'autorisations distinctes. Dans ces conditions, et dès lors que la fraude est au nombre des vices ne pouvant être régularisés par un permis de construire modificatif, le permis délivré le 11 janvier 2019 doit être annulé ainsi que, par voie de conséquence, le permis de construire modificatif tacitement obtenu le 24 juillet 2020. (...) ».

Ainsi, la fraude fait bien obstacle à la régularisation d'un projet et d'un permis de construire.

Références : TA Grenoble, 21 septembre 2021, n°1901649 ; CE, 2 février 2004, SCI La Fontaine De Villiers, n°238315 ; CE, avis 2 octobre 2020, n° 438318 ; CE, 16 août 2018, n°412663.

Le permis de construire modificatif surélève l'extension EST d'un niveau, augmentant sa hauteur à 10m40.

N'en déplaise à la mairie qui dans sa défense prend un point quelconque pour indiquer une hauteur de 9m98, le projet indique 10m40 dans sa description et 10m39 sur son plan de coupe pcm3a.

°Article UG10 - Hauteur maximale des constructions:

* 4.2: Hauteur des constructions.

- réglementaire: 15m à l'égoût, 18m au faitage.
- existant: 3,96m à l'égoût et 5,59 m au faitage.
- projet: 10,40 m maximum à l'égoût pour l'extension (faitage inexistant car toiture terrasse).

Également il sera notifié à la mairie que son propre PLU indique des conditions de mesures claires :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égoût du toit selon un axe vertical.

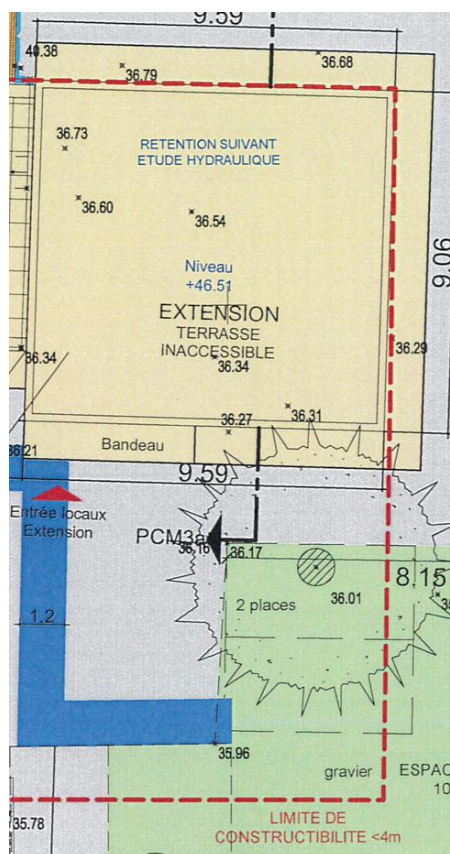
De même, la mairie indique que l'extension EST est placée à plus de 4m99 des limites NORD et EST, le projet indique clairement être à 4m de ces deux limites séparatives :

°Article UG7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Extension Est implantée à 4m de la limite est et à 4m de la limite nord.

Extension Ouest implantée en limite de propriété (hauteur à l'égoût: 3.13m)

Également le plan de masse des deux permis montre graphiquement par un trait hachuré rouge la limite des 4m :



Ainsi nous aviserons le tribunal de vérifier les dires de la défense qui semble faire preuve d'une certaine mauvaise foi.

L'article UG.7 indique comment une construction doit être implantée vis à vis des limites séparatives :

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Avec une hauteur de 10m40 le projet pour être en accord avec l'article UG7 du PLU doit donc être obligatoirement placé à minima à 5m20 de toutes les limites séparatives.

Or, le projet enfreint ce point sur trois des quatre limites séparatives, le bâtis principal étant collé au NORD, à l'OUEST et placé à 4m de la limite EST.

La mairie aurait ainsi dû refuser le permis modificatif.

Visualisation des 5m20 de recul obligatoire :

Fabien Hoffmann - Avocat

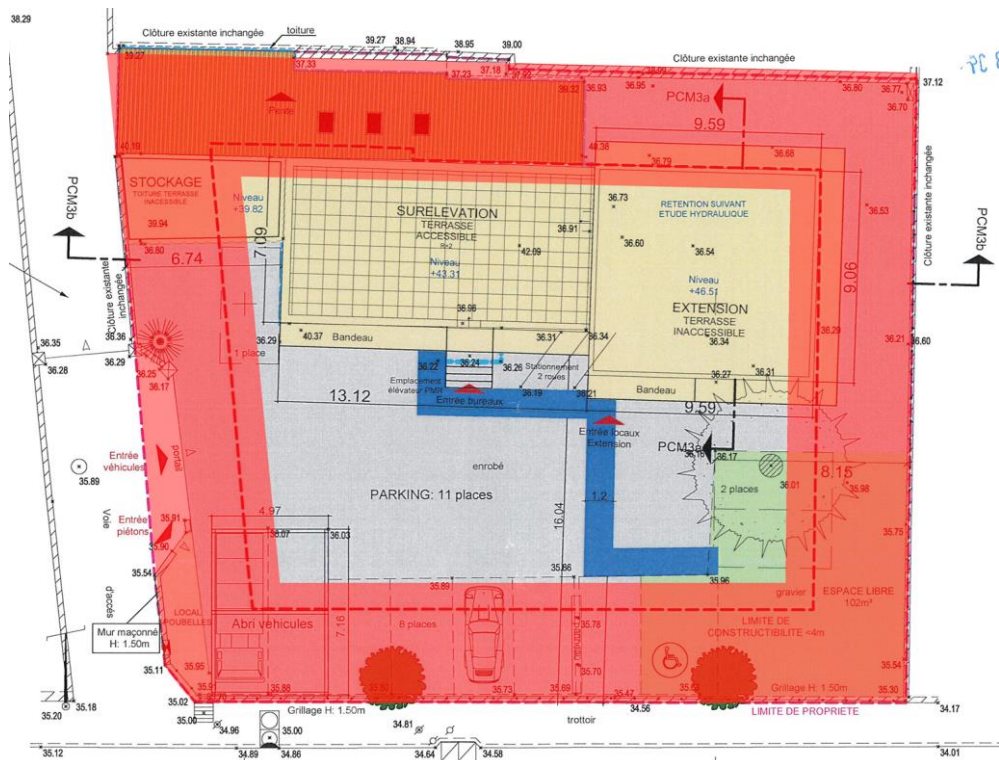
Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20



L'abri véhicule est placé à

80cm de la limite OUEST au lieu des 4m réglementaires de l'article UG.7.

ARTICLE UG.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul, les constructions doivent respecter un recul de CINQ MÈTRES (5 m) par rapport à l'alignement des voies publiques, voies privées ou servitudes desservant plus de deux lots ou logements (lot grevé par la servitude inclus, si la servitude est aussi utilisée par ce dernier).

L'abri véhicules du projet est collé à la limite SUD, violant alors l'article UG6 imposant un recul de 5m vis à vis de la voie publique.

La mairie aurait dû refuser sa construction.

Le bâti sur lequel est implanté l'extension étant accolé au limite séparatives NORD et OUEST, L'ensemble formé ne saurais alors être supérieur à 4,5m de haut, comme spécifié dans l'article UG.7

Avec 10m40 de haut le projet méconnaît l'article UG.7, la mairie aurait dû refuser le permis modificatif.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Le permis demande la surélévation de son bâti principal (la villa d'origine) d'un niveau ainsi qu'un toit terrasse, hauteur non précisée mais arrivant alors à 6,96m (43,31 ngf – 36,35 ngf du terrain naturel).

Le bâti surélevé étant accolé au limite séparatives NORD et OUEST, il ne saurait alors être supérieur à 4,5m de haut, comme spécifié dans l'article UG.7.

L'article UG.7 est donc méconnu, la mairie aurait dû refuser le permis.

Le permis de construire initial avait augmenté le bâtiment via l'extension EST à une hauteur de 6m01, cette hauteur était déjà irrégulière et méconnaissait l'article UG.7.

La jurisprudence SEKLER a dégagé la règle selon laquelle la non-conformité d'une construction existante à des dispositions d'un document d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables, à la modification des immeubles existants, lors de la délivrance ultérieure d'un permis de construire ; s'il s'agit de modifications qui doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions initialement méconnues par la construction existante ou de modifications étrangères à ces dispositions (CE, Sekler, 27 mai 1988, 79530).

En ne descendant pas la hauteur non conforme et au contraire l'élevant à 10m40, la jurisprudence SEKLER est applicable, la mairie aurait alors dû refuser le permis modificatif.

La ville invoque l'exception de la jurisprudence Sekler : « La surélévation d'une façade ne comportant pas de baies ou de vues et originellement implantée en limite de propriété n'implique donc pas, en l'espèce, une aggravation de la non-conformité de la construction existante. »

Or, dans le cas présent, le bâti gagne deux niveaux, 13 fenêtres, une baie et une terrasse de 93m². Le tout donnant directement leurs vues sur les terrains et lieux de vie des requérants.

L'exception sera ainsi ici hors de propos et largement inapplicable dans le cas présent.

Le permis de construire modificatif nous montre le rez de chaussé via son plan d'accessibilité PMR :

Fabien Hoffmann - Avocat

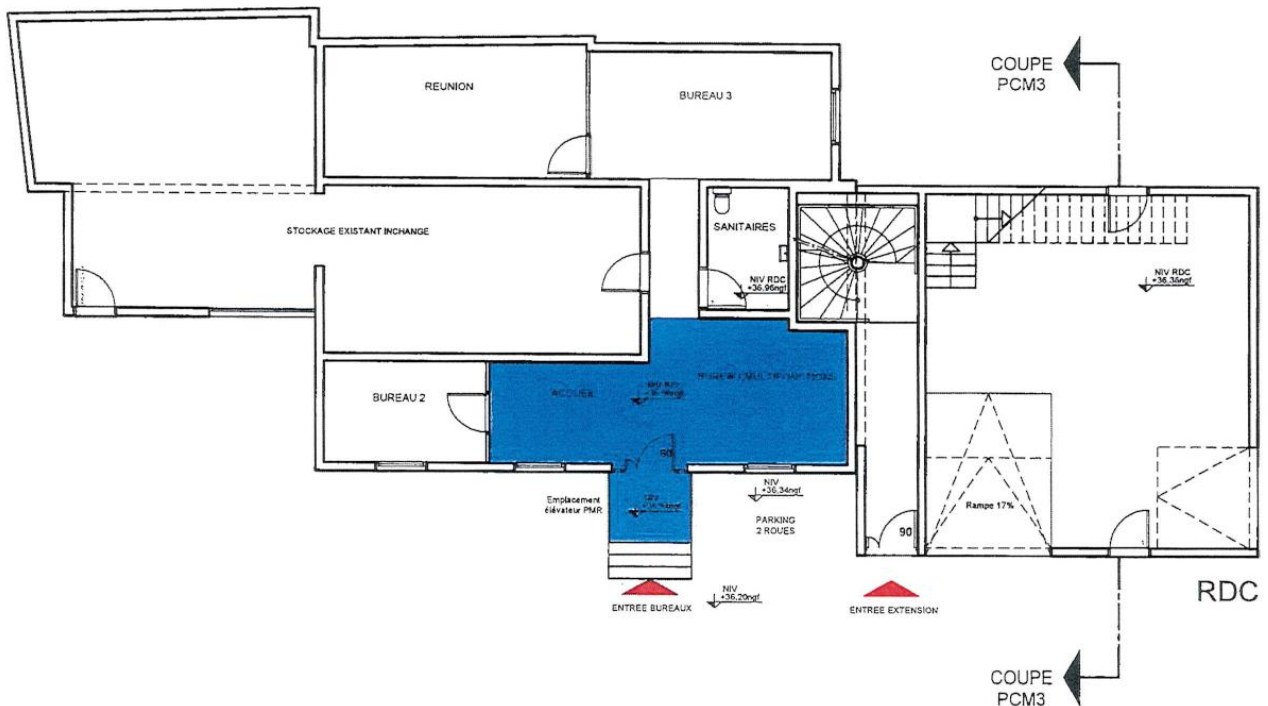
Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20



Nous constatons que l'extension EST n'est nullement reliée par un lien physique et fonctionnel au bâti d'origine et possède sa propre entrée.

Nous constatons que le R+2 de l'extension EST ainsi que la surélévation du bâti d'origine est accessible uniquement par une entrée dédiée entre l'extension EST et le bâti original, il n'y a aucun lien physique et fonctionnel entre ces extensions et le bâti original.

Il s'agit en réalité de trois bloc bien distincts possédants chacun sa propre entrée et n'étant alors aucunement lié les uns aux autres :

- villa d'origine, extension ouest et nord
- extension EST, rdc et r+1
- r+2 de l'extension EST et surélévation du bâti original

Nous rappellerons la définition d'extension trouvable dans le glossaire du PLU et l'obligation d'un lien physique et fonctionnel entre le bâti d'origine et l'extension :

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Ainsi, l'extension EST ne saurait être déclarée comme extension car elle ne présente aucune porte de communication avec le bâti d'origine.

La surélévation du bâti d'origine ne présente aucune porte de communication, escalier ou autre, avec le bâti d'origine, elle ne saurait donc être déclarée comme une extension.

Par ces faits, la mairie aurait dû refuser le permis de construire.

Avec 3 niveaux de 9m59 x 9m06 pour l'extension EST, soit 86,9m² x 3, soit 260,65m² ainsi qu'un niveau de 93m² pour la surélévation du bâtis originel

Le permis modificatif créé donc 353,65m².

Or, le bâti originel déclaré par le permis est de 197m², comprenant la villa d'origine, l'extension ouest ainsi que le garage devenue extension NORD.

Une extension ne pouvant être de surface supérieure au bâti d'origine, le permis aurait alors dû être refusé.

Il est à noter que l'extension EST seule dépassé déjà ces limites, sans même compter la surélévation.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

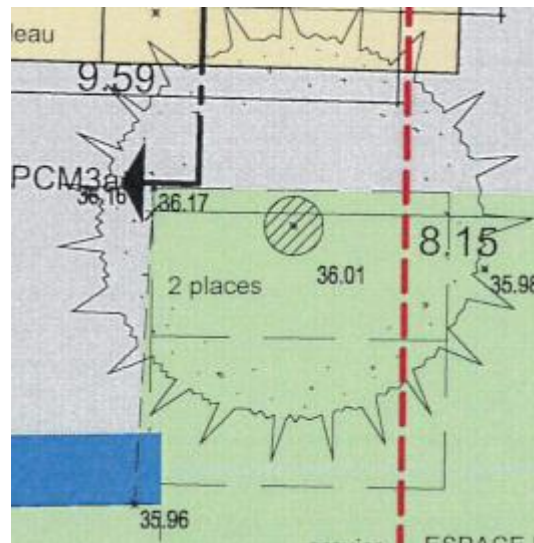
Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

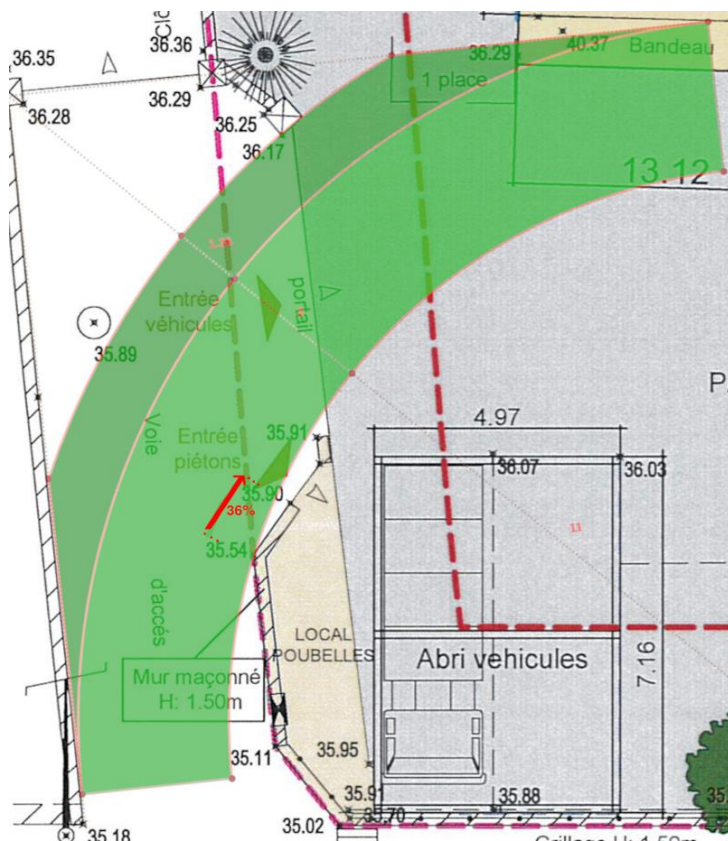
85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Le permis modificatif crée 3 nouvelles places de stationnement, hors l'une d'entre elles se trouve avoir un pin de plusieurs dizaines d'années implanté au milieu de celle-ci et ne saurais donc être comptabilisée.



L'une des places se trouve en plein dans l'accès pompier de la voie engins, l'accès pompier est impossible mais la place ne peut néanmoins se trouver sur cet emplacement précis.



Le permis modificatif agrandis la largeur de la place PMR aux minimas légaux, mais ne corrige pas ses autres non-conformités pour autant, ainsi elle reste non conforme aux dispositions légales.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon

T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

Par manque de deux places de stationnement et de la non-conformité de la place PMR, la mairie aurait dû refuser le permis de construire modificatif.

Le permis modificatif ne rajoute pas de palette végétale comme le PLU l'y oblige sur 10% de la surface du terrain.

La mairie aurait alors dû refuser le permis de construire.

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 :

Annuler le 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 ;

Annuler le 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 20 juin 2024

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.

Fabien Hoffmann - Avocat

Spécialiste en droit public

Maître de conférences des universités

Docteur en droit public

85 avenue Maréchal Foch 83000 Toulon


T. 04 22 14 53 19 / cabinet@fh-avocats.fr / F. 04 22 14 53 20

BORDEREAU DE PIÈCES

- Pour mémoire -

- 1 Arrêté PC 15 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

Abréviations et symboles

 : Pièces
NP : Nos Pièces
PA : Pièces Adverses