

**A Madame la Présidente  
et Mesdames et Messieurs les Conseillers  
composant le Tribunal Administratif de Toulon**

**DOSSIER N° 2301266**

## **MEMOIRE EN DEFENSE**

### **POUR**

**La Commune de LA SEYNE SUR MER**, dont le siège est Hôtel de Ville - 20 quai Saturnin Fabre - 83500 LA SEYNE SUR MER, prise en la personne de son maire en exercice

Ayant pour Avocat **la SELARL LLC et Associés, agissant par Maître David FAURE-BONACCORSI** du Barreau de Toulon – Toque n° 1014 - Espace Valtech – RD 98 - Giratoire de la Redonne - 83160 LA VALETTE DU VAR

### **CONTRE**

**Monsieur Alain NOFERI**, né le 11 octobre 1951, domicilié 545 avenue Marcel Paul - 83500 LA SEYNE-SUR-MER

**Monsieur Jean-Claude NOFERI**, né le 29 avril 1958, domicilié 545 avenue Marcel Paul - 83500 LA SEYNE-SUR-MER

**Monsieur Mickaël NOFERI**, né le 19 juillet 1982, domicilié 639 avenue Marcel Paul - 83500 LA SEYNE-SUR-MER

Ayant pour Avocat **Maître Fabien HOFFMANN** du Barreau de TOULON - 1 rue Paulin Guérin - 83000 TOULON

### **EN PRESENCE DE**

**La SARL LV BATIMENT**, RCS TOULON n° 517 521 787, dont le siège social est sis 639 avenue Marcel Paul - 83500 LA SEYNE SUR MER, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat **Maître Serge PICHARD** du Barreau de TOULON, y demeurant 59 avenue Maréchal Foch - 83000 TOULON

✧ ✧ ✧

## I. Rappel des faits et de la procédure

Le 15 octobre 2020, un arrêté portant permis de construire a été délivré sous le n° PC 083 126 20 C0044 à la société LV Bâtiment, représentée par Monsieur Jean Philippe LI VIGNI, sur les parcelles cadastrées section AB n° 1574, 1575 et 1576, sises sur le territoire de la commune de LA SEYNE SUR MER (pièce adverse n° 1) :



Extrait Géoportail

Le projet porte sur la régularisation d'aménagements extérieurs et l'extension d'un bâtiment existant.

Les parcelles en cause supportent une construction constituant le siège social de la société LV Bâtiment, d'une superficie de 279 m<sup>2</sup>, à destination d'industrie et bureaux.

Le projet emporte création de 131 m<sup>2</sup> de surface de plancher et suppression de 98 m<sup>2</sup>, pour une surface de plancher totale après travaux de 312 m<sup>2</sup> (pièce adverse n° 2).

Aux termes d'un arrêté édicté le 2 décembre 2021, un permis de construire modificatif a été délivré pour la surélévation et l'extension du bâtiment existant, emportant création de 192 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (pièces adverses n°3 et 4).

Selon les requérants, l'affichage des deux arrêtés précités serait « très récent » et « les travaux viennent de débiter ».

Les consorts NOFERI ont ainsi saisi le Tribunal administratif de céans le 27 avril 2023 d'une demande tendant à l'annulation du permis de construire initial et du permis de construire modificatif (pièce adverse n°14).

Aux termes d'une requête en référé du même jour, que le juge des référés a rejetée par ordonnance n°2301269 du 23 mai suivant (pièce n°5), les consorts NOFERI avaient sollicité la suspension des arrêtés des 15 octobre 2020 et 2 décembre 2021.

Les consorts NOFERI ont entendu maintenir leur requête sur le fond.

C'est en cet état que se présente l'affaire, étant observé que toutes les demandes exposées par les requérants devront être rejetées.

## **II. Discussion**

### **II.1 – SUR L'IRRECEVABILITE DE LA REQUETE POUR DEFAUT D'INTERET A AGIR**

Les requérants font état de leurs qualités de voisins du projet, pour prétendre disposer d'un intérêt à agir.

Ils ajoutent que le projet conduirait à accroître les désordres sur l'avenue Marcel Paul, « déjà encombrée ».

Messieurs Alain et Jean-Claude NOFERI indiquent en outre être propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n° 862, utilisée par la pétitionnaire pour accéder au terrain d'assiette du projet.

Ces éléments ne sont toutefois pas de nature à démontrer l'intérêt à agir des requérants, les travaux autorisés portant sur une construction déjà existante.

- En droit :

Aux termes de l'article L. 600-1-2 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 un permis de construire, de démolir ou d'aménager que si la construction, l'aménagement ou les travaux 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.* »

Le Conseil d'Etat a, dans une décision du 13 avril 2016 (CE, 13 avril 2016, BARTOLOMEY, n°389798), précisé dans un considérant de principe, qu' :

« *Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.* »

Le propriétaire d'un terrain « voisin » du lieu d'implantation de la construction dont l'édification est autorisée ou qui fait l'objet de travaux soumis à permis de construire a intérêt à contester la légalité du permis (CE, 14 sept. 1994, Cne de Montdidier: req. no 112343 - CE 30 juin 1999, Fondation Asturion, req. no 190250).

**Dans le cas de travaux sur une construction existante, l'intérêt à agir s'apprécie au regard des seuls travaux autorisés :**

« *Sur la fin de non-recevoir opposée en défense :*

2. Aux termes de l'article L. 600-1-2 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 ( )* ». Il résulte de ces dispositions qu'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. Il appartient ensuite au juge de l'excès de former sa conviction sur 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. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe d'un intérêt à agir, lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.

3. Il ressort des pièces du dossier que M. D est propriétaire d'une maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée section CI n° 63 contiguë au terrain d'assiette du projet tandis que l'extension projetée vers la propriété du requérant conduira à la création de nouvelles ouvertures et d'une terrasse en bois venant s'implanter jusqu'en limite séparative. M. D, qui fait état d'une perte d'intimité et de la création de vues rapprochées sur son jardin, doit être regardé comme justifiant de l'atteinte portée par le projet litigieux aux conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de ce bien immobilier. » (TA Montpellier, 24 novembre 2022, n°2100637).

Le Tribunal administratif de Rennes s'est prononcé dans le même sens aux termes d'un jugement rendu le 2 décembre 2022 (req. n°2205572) :

« 3. Il résulte de l'instruction que M<sup>me</sup> C est usufruitière de la parcelle cadastrée section BA n° 30, jouxtant la limite sud-ouest du terrain d'assiette du projet. Eu égard à cette proximité et compte tenu de l'implantation du projet en litige, à l'ouest de la construction existante de M. F, M<sup>me</sup> C justifie qu'elle aura une vue directe sur la construction projetée et que celle-ci est de nature à affecter les conditions de jouissance et d'occupation de son bien, nonobstant, au demeurant, la circonstance éventuelle que la servitude d'inconstructibilité instituée à son profit serait respectée. Dans ces circonstances, la fin de non-recevoir opposée en défense et tirée du défaut d'intérêt à agir de M<sup>me</sup> C doit être écartée. »

- En fait :

En l'espèce et comme indiqué plus avant, le permis de construire initial et le permis modificatif querellés portent sur une construction existante, de sorte qu'il incombait aux requérants de faire état d'éléments précis et étayés relatifs à la nature et l'ampleur des seuls travaux objets desdits permis pour démontrer leur intérêt à agir.

A cet égard, le permis initial du 15 octobre 2020 porte sur la régularisation d'aménagements extérieurs et l'extension du bâti existant.

Quant au permis modificatif du 2 décembre 2021, il autorise la surélévation et l'extension du bâtiment.

**En l'occurrence, les requérants doivent démontrer leur intérêt à agir au regard des seuls éléments objets des permis en cause, à savoir des aménagements extérieurs et de la surélévation et extension du bâtiment existant.**

Or, les pétitionnaires ne font état d'aucun élément précis et étayé de nature à démontrer l'impact des éléments du projet sur leurs conditions d'utilisation, d'occupation ou de jouissance de leurs biens.

En effet, ils se bornent à faire état des conditions de circulation.

Plus encore, les difficultés de circulation alléguées, consistant en un stationnement des véhicules de livraisons et des clients de la pétitionnaire sur la route départementale, sont d'ores et déjà existantes et ne procèdent nullement des travaux autorisés.

Force est ainsi de constater que les requérants ne justifient aucunement d'un intérêt à agir, de sorte que leur requête en annulation est irrecevable.

\*\*\*

## **II.2- SUR LA LEGALITE DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN CAUSE**

Les requérants soulèvent plusieurs moyens qui n'apparaissent nullement fondés.

### **A) Sur la prétendue incompétence de l'auteur de l'acte**

Selon les consorts NOFERI, les arrêtés portant permis de construire et permis modificatif seraient entachés d'irrégularité en raison de l'incompétence de leur auteur.

Il n'en est rien.

- En droit :

En vertu des dispositions de l'article L.422-1 du Code de l'urbanisme, le Maire est l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

L'article L.2122-18 du Code général des collectivités dispose quant à lui que :

*« 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 et à des membres du conseil municipal. (...) »*

L'article L.2122-19 du même Code ajoute que :

*« Le maire peut donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature :*  
*1° Au directeur général des services et au directeur général adjoint des services de mairie ;*  
*2° Au directeur général et au directeur des services techniques ;*  
*3° Aux responsables de services communaux. »*

- En fait :

En l'espèce, l'arrêté du 1<sup>er</sup> février 2021 a été signé par Monsieur Christian DUPLA, « conseiller municipal délégué à l'urbanisme réglementaire ».

La Commune produit aux débats l'arrêté du 24 juillet 2020, transmis en préfecture le 27 juillet suivant, par lequel Madame la Maire a donné délégation à monsieur DUPLA à l'effet de signer toute décision d'acceptation ou de refus relative à l'occupation et à l'utilisation du sol ainsi que la preuve de sa publication en date du 27 juillet 2020 (pièce n°2 : arrêté du 24 juillet 2020).

Dans ces conditions, le moyen invoqué manque en fait.

### **B) Sur la soi-disant violation de l'article 3 des conditions générales du règlement du PLU**

Aux yeux des consorts NOFERI, le projet autorisé méconnaîtrait l'article 3 des dispositions générales, en raison de la largeur de 3,92 mètres de la voie d'accès au terrain d'assiette du projet.

C'est inexact.

- En droit :

L'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU de la commune de LA SEYNE SUR MER prévoit que :



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 20m<sup>2</sup> de surface de plancher auxquels peuvent s'ajouter 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol affectés aux stationnements pour une construction principale régulièrement édifiée avant la date d'approbation du PLU<sup>1</sup>.

- En fait :

En l'occurrence, il ressort des dispositions précitées de l'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU que ces prescriptions ne s'appliquent que pour édifier une construction nouvelle, pour admettre un nouveau logement ou pour l'extension d'un logement.

Or, le projet porte sur un bâtiment existant à destination d'industrie et bureaux.

Par conséquent, les prescriptions de l'article 3 des dispositions générales ne sont pas applicables au projet.

Dans ces conditions, la méconnaissance de l'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU n'est pas établie.

### **C) Sur le non-respect allégué des articles UG3 du règlement du PLU et R.111-2 du Code de l'urbanisme**

Les consorts NOFERI soutiennent que l'accès au projet méconnaîtrait les dispositions des articles 3 du règlement du PLU et R.111-2 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, ils estiment vainement que les véhicules sortants ne disposeraient pas d'une visibilité suffisante, encore que les véhicules seraient contraints de manœuvrer sur la parcelle AB n°862 leur appartenant, que les véhicules de livraison et clients de la pétitionnaire stationnent sur la route départementale, enfin que la voie d'accès fait moins de 4 mètres de largeur.

- En droit :

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. »*

Un refus de permis de construire ne peut être opposé sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme que dans l'hypothèse où des prescriptions spéciales ne seraient pas de nature à assurer la conformité du projet.

De plus, le refus de permis de construire ne peut être fondé sur un risque général pour la circulation publique et suppose des éléments précis et étayés :

*« D'une part, le maire de Vernouillet a estimé que le projet litigieux, consistant en la réalisation de 28 logements, conduirait à une augmentation de la circulation et du stationnement sauvage sur la rue Eugène Bourdillon, augmentant ainsi les risques pour la sécurité publique. En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la rue Eugène Bourdillon, qui dessert le terrain d'assiette du projet, est assez étroite, d'une largeur comprise entre 3,90 et 4,90 mètres, et que les trottoirs qui la bordent sont de quelques centimètres seulement,*



alors, en outre, que le stationnement latéral est autorisé sur une partie de la voie. Toutefois, cette voie, en sens unique, présente de bonnes conditions de visibilité pour une vitesse maximale autorisée de 30 km/h. Si la direction des espaces publics de la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-et-Oise a émis un avis négatif au projet au motif que « la construction d'un ensemble de 28 logements conduira inévitablement à un accroissement de la circulation automobile et du stationnement de rue. Les voies du vieux bourg de Vernouillet se trouveront engorgées, la circulation sera difficile, le stationnement sauvage inéluctable », l'augmentation de la circulation et les conditions générales de circulation dans la rue et sur les voies attenantes sont sans incidence sur l'appréciation des risques pour la sécurité publique en l'absence d'éléments plus circonstanciés de nature à caractériser le risque encouru pour les automobilistes ou les piétons empruntant cette voie. Dans ces conditions, la SAS Cap Synthèse est fondée à soutenir que le maire de la commune de Vernouillet a méconnu les dispositions de l'article R. 111-2 en refusant de lui accorder le permis de construire sollicité pour cette raison. » (CAA Versailles, 21 avril 2023, req. n°21VE02432).

La Cour administrative d'appel de Marseille a également jugé dans un arrêt rendu le 14 septembre 2021 (req. n°19MA01846) que :

« Les conditions générales de la circulation dans le secteur ne peuvent être utilement invoquées par le requérant pour établir l'insuffisance de la desserte du terrain d'assiette de la construction projetée. En tout état de cause, il n'est pas établi que le projet, qui prévoit la réalisation d'un seul logement, serait de nature à augmenter le trafic de manière significative sur le chemin des Capellières. Dans ces conditions, c'est à bon droit que le maire a estimé que la desserte du projet respectait les exigences de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et de l'article UC3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune. »

L'article UG3 du règlement du PLU en vigueur dispose :

#### 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.

(Pièce n°3 : règlement du PLU)

- En fait :

**En premier lieu**, il convient de relever que les dispositions de l'article UG3 ci-dessus rappelées ne font que compléter l'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU, qui ne s'appliquent pas en l'espèce, en présence d'un projet de travaux sur une construction existante à destination d'industrie et de bureau.

De ce premier chef, le moyen sera écarté comme n'étant pas fondé.

**En deuxième lieu**, le Tribunal relèvera que le projet n'emporte aucune modification de la voie d'accès située sur la parcelle cadastrée section AB n°862, par plus que sur la localisation ou les dimensions du portail d'accès au terrain d'assiette concerné.

En d'autres termes, le projet demeure sans incidence sur les conditions d'accès existantes.

D'ailleurs, les espaces de stationnement et de circulation devant la construction modifiée ne sont pas non plus modifiés.



Dans la mesure où le projet est sans incidence sur les conditions d'accès, le moyen sera écarté de ce deuxième chef.

**En troisième lieu**, les consorts NOFERI ne font état que de difficultés tenant aux conditions générales de circulation sur la route départementale 63, dite avenue Marcel Paul.

Mais ces prétendues difficultés générales de circulation, qui ne résultent pas directement du projet autorisé par les arrêtés des 15 octobre 2020 et 2 décembre 2021, ne sauraient légalement fonder un refus de permis de construire en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

D'ailleurs, il résulte de la jurisprudence précitée qu'en tout état de cause, le principe impose la délivrance du permis de construire, éventuellement assorti de prescriptions, et non pas un refus.

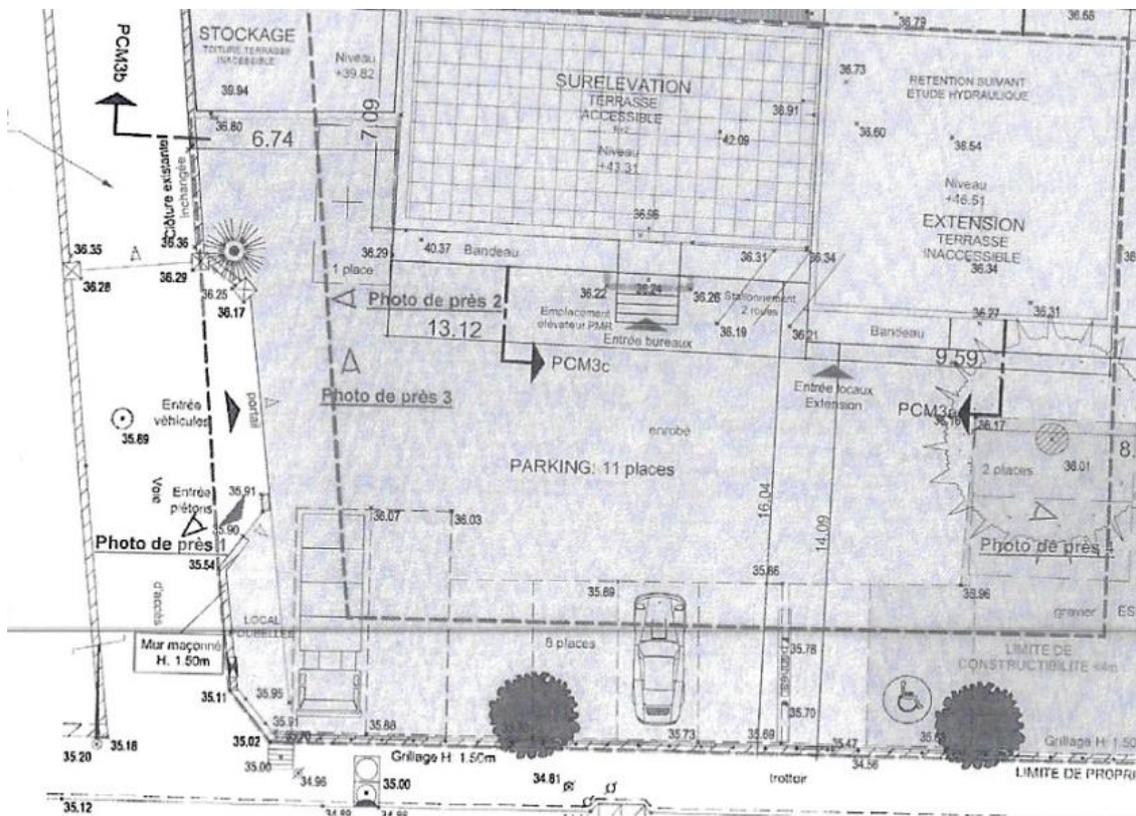
Le moyen sera par conséquent écarté de plus fort.

**En quatrième lieu** et à toutes fins utiles, le projet ne contrevient ni aux dispositions de l'article UG3 précité ni à celles de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

S'agissant tout d'abord de la largeur de la voie d'accès présente sur la parcelle AB n°862, il résulte du procès-verbal de constat d'huissier que la largeur de 3,92 mètres n'a été relevée que sur un point ponctuel.

Or, le reste du tracé, la largeur atteint les 4 mètres minimum exigés par l'article UG4 du règlement du PLU, tel que cela est d'ailleurs rappelé dans la notice descriptive du projet.

De plus, le terrain d'assiette du projet est accessible par un large accès, en retrait de la voie d'accès privée permettant d'assurer une bonne visibilité avant de s'y engager :



*Extrait plan masse PCM*



De surcroît, l'accès au projet donne sur un espace qui permet les manœuvres des véhicules, compte tenu de la localisation des stationnements en partie sud :



Extrait Géoportail

Il est enfin erroné de prétendre que les véhicules de livraison stationneraient sur la route départementale alors même que des places sont dédiées aux véhicules de gros gabarit dans l'espace de stationnement du projet et matérialisées sur le plan de masse.

Dans ces conditions, le Tribunal relèvera que les conditions d'accès au terrain d'assiette du projet, au demeurant inchangées par le permis initial et le permis modificatif querellés, ne méconnaissent nullement ni l'article UG3 ni l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Partant, le moyen manque en fait et sera écarté.

**D) Sur la prétendue violation de l'article 12 des dispositions générales du règlement du PLU et de l'arrêté du 20 avril 2017**

Les consorts NOFERI prétendent que l'arrêté du 15 octobre 2020 et l'arrêté du 2 décembre 2021 seraient irréguliers compte tenu du non-respect du dimensionnement de la place PMR prévue par le projet, qui présenterait un dévers de 6,6 % au lieu des 2 % maximum autorisés.

Le moyen sera écarté.

- En droit :

L'article 12 des dispositions générales du PLU de LA SEYNE SUR MER prévoit que :

« ...

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.

»

La Cour administrative d'appel de Douai a jugé dans un arrêt rendu le 15 juin 2021 (*req. n°18DA01112*) que la méconnaissance des dimensions imposées en matière de placement de stationnement PMR demeure sans incidence sur la légalité du permis de construire.

Quant à 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, il ne s'applique qu'aux établissements recevant du public.

- En fait :

En l'espèce, le projet porte sur un bâtiment à destination de bureaux et industrie, qui ne consiste pas en un établissement recevant du public, de sorte que l'arrêté du 20 avril 2017 n'est pas applicable au projet.

Ainsi, les normes en matière de place de stationnement PMR issues de l'arrêté du 20 avril 2017 ne sont pas opposables au projet.

De plus, le non-respect de la pente maximale des places PMR est sans incidence sur la légalité de l'arrêté portant permis de construire.

#### **E) Sur l'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme**

Selon les requérants, le projet méconnaîtrait les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et le règlement DECI.

A ce titre, ils font état, pêle-mêle, du règlement DECI, des normes à respecter en matière d'ERP, de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, de l'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU et de l'article R.123-4 du Code de la construction et de l'habitation.

- En droit :

L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme précise 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.* »

Cet article présente un caractère « *d'ordre public* » et s'applique donc, même si la Commune est dotée d'un PLU (en ce sens voir, *CAA Nancy, 26 janvier 2012, req. N°10NC01958*).

Les risques à prendre en considération au titre de l'article R.111-2 précité sont ceux auxquels peuvent être exposés les occupants de la construction pour laquelle le permis est sollicité (*CAA Marseille, 20 juin 2013, req n°10MA00555*).



A noter par ailleurs que le règlement de DECI n'est pas en lui-même opposable aux autorisations d'urbanisme.

L'article R. 2225-2 du code général des collectivités territoriales précise qu' :

*« Un référentiel national définit les principes de conception et d'organisation de la défense extérieure contre l'incendie et les dispositions générales relatives à l'implantation et à l'utilisation des points d'eau incendie. »*

Sur la base de ce référentiel, le SDIS élabore un règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

L'article R. 2225-3 du code général des collectivités territoriales dispose ainsi qu' :

*« I. – Un règlement départemental fixe pour chaque département les règles, dispositifs et procédures de défense extérieure contre l'incendie.*

*Ce règlement a notamment pour objet de : 1° Caractériser les différents risques présentés par l'incendie, en particulier des différents types de bâtiment, d'habitat, ou d'urbanisme ;*

*2° Préciser la méthode d'analyse et les besoins en eau pour chaque type de risque ;*

*3° Préciser les modalités d'intervention en matière de défense extérieure contre l'incendie des communes, des établissements publics de coopération intercommunale lorsqu'ils sont compétents, du service départemental d'incendie et de secours, des services publics de l'eau, des gestionnaires des autres ressources d'eau et des services de l'Etat chargés de l'équipement, de l'urbanisme, de la construction, de l'aménagement rural et de la protection des forêts contre l'incendie, ainsi que, le cas échéant, d'autres acteurs et notamment le département et les établissements publics de l'Etat concernés ;*

*4° Intégrer les besoins en eau définis par les plans départementaux ou interdépartementaux de protection des forêts contre les incendies prévus aux articles L. 133-2 et R. 133-1 et suivants du code forestier (nouveau) ;*

*5° Fixer les modalités d'exécution et la périodicité des contrôles techniques, des actions de maintenance et des reconnaissances opérationnelles des points d'eau incendie ;*

*6° Définir les conditions dans lesquelles le service départemental d'incendie et de secours apporte son expertise en matière de défense extérieure contre l'incendie aux maires ou aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre lorsqu'ils sont compétents ;*

*7° Déterminer les informations qui doivent être fournies par les différents acteurs sur les points d'eau incendie.*

*II. – Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie prend en compte les dispositions du référentiel national prévu à l'article R. 2225-2 et les adapte à la situation du département.*

*Il est établi sur la base de l'inventaire des risques du schéma départemental d'analyse et de couverture des risques prévu à l'article L. 1424-7 et en cohérence avec les autres dispositions de ce schéma.*

*En est exclue toute prescription aux exploitants d'installations classées pour la protection de l'environnement prévues aux articles L. 511-1 et L. 511-2 du code de l'environnement.*

*III. – Ce règlement est élaboré par le service départemental d'incendie et de secours en application des dispositions de l'article L. 1424-2. Il est établi en concertation avec les maires et l'ensemble des acteurs concourant à la défense extérieure contre l'incendie.*

*Il est arrêté par le préfet de département après avis du conseil d'administration du service départemental d'incendie et de secours.*

*Il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.*

*Il est modifié et révisé à l'initiative du préfet de département dans les conditions prévues aux alinéas précédents. »*

Sur le fondement de ces dispositions, le juge administratif estime que les prescriptions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme :

« En l'absence de dispositions législatives ou réglementaires instaurant un lien d'opposabilité entre le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Calvados prévu par le code général des collectivités territoriales et qui relève d'une législation distincte, les dispositions de ce règlement ne sont pas directement opposables à l'autorisation d'urbanisme en litige. » (Cour administrative d'appel de Nantes, 2ème chambre, 9 octobre 2020, n° 19NT04826, Inédit au recueil Lebon).

Dans un arrêt rendu le 20 septembre 2019, la Cour administrative d'appel de Nantes a considéré :

« D'autre part, comme le reconnaît la requérante elle-même, les dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) des Côtes d'Armor ne sont pas directement opposables à l'autorisation d'urbanisme en litige » (n° 18NT01910).

- En fait :

**En premier lieu**, le projet ne consiste pas en l'édification d'une construction nouvelle, mais en la réalisation d'une extension et surélévation d'une construction existante, n'emportant pas modification de la voie d'accès, de ses caractéristiques ou de sa configuration.

**En deuxième lieu**, l'article R.123-4 du Code de la construction et de l'habitation ne concerne que la construction des établissements recevant du public, de sorte qu'il n'est pas applicable au projet en cause qui ne porte ni sur une construction nouvelle, ni sur un ERP.

Plus encore, cet article a été abrogé le 1<sup>er</sup> juillet 2021, de sorte qu'il n'était plus en vigueur à la date de délivrance de l'arrêt du 2 décembre 2021 :

► Article R123-4 (abrogé)

Version en vigueur du 01 septembre 2019 au 01 juillet 2021

Abrogé par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. 1 (V)  
Modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 - art. 4

Les bâtiments et les 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.

Dans ces conditions, la branche du moyen manque en fait comme en droit.

**En troisième lieu** et en tout état de cause, le moyen manque en fait, les consorts NOFERI n'indiquant pas précisément en quoi les caractéristiques du projet, autrement dit des travaux objet des arrêtés des 15 octobre 2020 et 2 décembre 2021, méconnaîtraient les dispositions invoquées.

Et pour cause, il résulte tout d'abord de la notice architecturale du dossier de PCM que le projet comportera 351 m<sup>2</sup> de bureaux et 125 m<sup>2</sup> de locaux industriels.

Le règlement DECI du Var en vigueur prévoit les moyens de défendabilité suivants :

RISQUES A DEFENDRE	Surface de plancher non recoupée	BESOIN MINIMAL EN EAU POUR PARTIE ACTIVITE			POINTS D'EAU INCENDIE (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance
Artisanats Industries Parking souterrain	S ≤ 50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>3</sup> /h	1 heure	30 m <sup>3</sup>	400 m
	50 m <sup>2</sup> < S ≤ 500 m <sup>2</sup>	30 m <sup>3</sup> /h	2 heures	60 m <sup>3</sup>	200 m
	500 m <sup>2</sup> < S ≤ 1000 m <sup>2</sup>	60 m <sup>3</sup> /h	2 heures	120 m <sup>3</sup>	200 m
	1000 m <sup>2</sup> < S ≤ 2000 m <sup>2</sup>	120 m <sup>3</sup> /h	2 heures	240 m <sup>3</sup>	100 m*
	2000 m <sup>2</sup> < S ≤ 3000 m <sup>2</sup>	180 m <sup>3</sup> /h	2 heures	360 m <sup>3</sup>	100 m*
	S > 3000 m <sup>2</sup>	Ajouter 30 m <sup>3</sup> /h par tranche ou fraction de 500m <sup>2</sup> .			



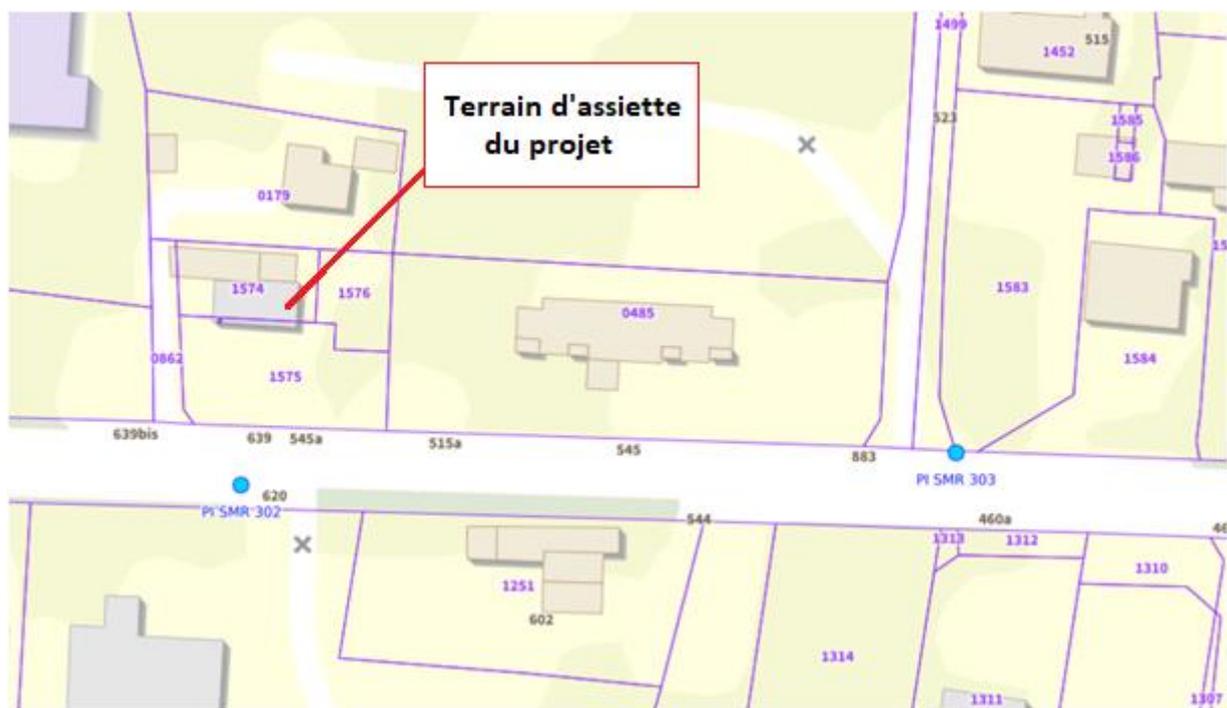
Les constructions à destination de bureaux ne sont pas précisément visées dans le règlement DECI.

En revanche, et contrairement à ce que sous-entendent les requérants, il n'est nullement fait mention de ce que le projet consisterait en un établissement recevant du public.

L'arrêté du 15 octobre 2020 indique précisément que le projet est soumis à un risque courant faible, qu'un hydrant public, PI SMR 302 est situé à moins de 400 mètres et présente un débit de 30 m<sup>2</sup>/h répondant aux caractéristiques du risque courant faible.

Quant à l'arrêté du 2 décembre 2021, il ajoute que le PI SMR 302 est situé à moins de 120 mètres du projet. Il présente un débit de 60 m<sup>3</sup>/h.

Ces informations sont corroborées par la cartographie du site Remocra 83 :



*Extrait Remocra*

Ainsi, les hydrants sont présents en nombre et capacités suffisantes pour assurer la défendabilité du projet.

En outre, et ainsi qu'il a été rappelé, le terrain d'assiette du projet est accessible depuis la voie publique par la voie d'accès privée rectiligne située sur la parcelle AB n°862, outre le fait que le portail d'accès au projet est suffisamment large pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et leur permettre de manœuvrer sur l'espace extérieur prévu à cet effet.

Le moyen manqué en fait et sera, par conséquent, écarté.

#### **F) Sur la violation alléguée de l'article UG7 du règlement du PLU**

Selon les consorts NOFERI, le projet méconnaîtrait l'article UG7 du règlement du PLU relatif à la distance des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il n'en est rien.

- En droit :

L'article UG7 impose que :

#### **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.

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, 79 530).

La surélévation d'une façade de bâtiment qui n'est pas conforme aux règles d'implantation des constructions est sans incidence sur la méconnaissance de l'article 7 du règlement du PLU :

*« L'article UG 7 du règlement du plan local d'urbanisme de la ville de Paris définit les prescriptions applicables aux implantations de constructions par rapport aux limites séparatives. Aux termes des dispositions du 1° de l'article UG 7.1, relatives aux façades ou parties de façades comportant des baies constituant l'éclaircissement premier des pièces principales : " Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier en vis-à-vis d'une limite séparative (...) comporte une ou plusieurs baies constituant l'éclaircissement premier des pièces principales, elle doit respecter, au droit de cette limite, un prospect minimal de 6 mètres (sauf s'il est fait application des dispositions définies à l'article UG.7.2 - Cour commune et servitude contractuelle d'implantation - ou des dispositions énoncées au 2° alinéa de l'article UG.10.2) ". Aux termes des dispositions du 3° de ce même article, relatives aux façades ou parties de façades ne comportant pas de baie constituant une vue : " Lorsqu'une façade ou une partie de façade à édifier ne comporte pas de baie constituant une vue, elle peut être implantée en limite séparative ". L'article UG.7 du même règlement dispose par ailleurs que : " Les travaux projetés sur une construction existante non conforme aux dispositions du présent article sont soumis aux conditions énoncées au § VI des dispositions générales ci-avant ". Aux termes, enfin, du 1° de l'article VI de ces dernières dispositions : " Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard. (...) ".*

3. Pour l'application des règles de prospect prévues par les dispositions précitées, qui sont seulement définies en fonction de la présence et de la nature des baies que comporte la façade ou partie de façade à édifier et sont indépendantes de la hauteur des constructions, des travaux tendant à la surélévation au droit d'un





Le moyen sera par conséquent écarté.

### **G) Sur la prétendue violation de l'article UG8 du règlement du PLU**

Les consorts NOFERI se bornent à soutenir que l'emprise au sol autorisée ne serait pas respectée, sans apporter le moindre élément au soutien de leurs allégations.

Il sera au surplus observé que l'emprise au sol est régie par l'article UG9 du règlement du PLU.

- En droit :

L'article UG9 indique :

#### **ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL**

**Définition** : voir lexique.

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.

- En fait :

Le moyen manque manifestement en fait et sera purement et simplement écarté.

En tout état de cause, le terrain d'assiette du projet se situant en zone UGa du PLU, sur une unité foncière représentant une superficie de 910 m<sup>2</sup>, une emprise au sol de 60 %, soit 546 m<sup>2</sup> est autorisée.

Il ne ressort aucunement du dossier de la demande que ces dispositions auraient été méconnues.

### **H) Sur la soi-disant méconnaissance de l'article UG13 du règlement du PLU**

Les requérants affirment à tort que le projet ne respecterait pas les exigences posées par l'article UG13, en ce que trois places de stationnement, dont la place PMR, seraient implantées sur les espaces libres.

- En droit :

L'article UG13 du règlement du PLU de LA SEYNE SUR MER dispose :



## 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'édition 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).

- En fait :

Dans le cas présent, il résulte des prescriptions de l'article UG13 précité que les espaces libres sont ceux faisant l'objet d'un traitement minéral ou végétal.

En zone UGa, 10 % de la superficie de la parcelle doit être plantée.

En l'espèce, pour une unité foncière de 910 m<sup>2</sup>, 91 m<sup>2</sup> doivent ainsi être plantés.

Ce ratio est apprécié au regard des espaces libres plantés et des arbres plantés sur le terrain d'assiette du projet, notamment au niveau des places de stationnement.

Le surplus de l'espace libre pouvant faire l'objet d'un traitement minéral, il n'est pas exclu d'y réaliser des aires de stationnement, sans entraîner ni construction ni imperméabilisation des sols.

Là encore, le moyen ne résiste pas à l'analyse.

### **I) Sur la supposée illégalité du recours au permis modificatif**

Les requérants considèrent que le rehaussement et l'extension supplémentaire du bâtiment existant ne pouvaient faire l'objet d'un permis modificatif et supposaient de déposer un nouveau permis de construire.

Le moyen ne résiste pas à l'analyse.

- En droit :

Il convient tout d'abord de rappeler que la notion de permis modificatif est purement prétorienne.

Le juge administratif, au fil de ses décisions, a ainsi pu admettre la délivrance d'un permis modificatif aux conditions suivantes :

- Le permis initial doit être en cours de validité (CE, 9 mars 1984, n° 41314 ; CE, 29 déc. 1997, n° 104903) ;
- La construction ne doit pas être achevée (CE, 23 sept. 1988, n° 72387 ; CE, 25 nov. 2020, n° 429623 ; CAA Marseille, 21 oct. 2010, n° 08MA03350) ;
- Les modifications autorisées ne doivent pas, « *par leur nature ou leur ampleur, remettre en cause la conception générale du projet initial* » (CE, 1er oct. 2015, n° 374338 ; CE, 30 décembre 2015, n°375276).



Pour autant, la jurisprudence du Conseil d'Etat a récemment évolué en la matière puisque désormais peuvent relever d'un PCM les modifications qui ne changent pas la nature même du projet :

« 7. En premier lieu, l'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction que ce permis autorise n'est pas achevée, dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même.

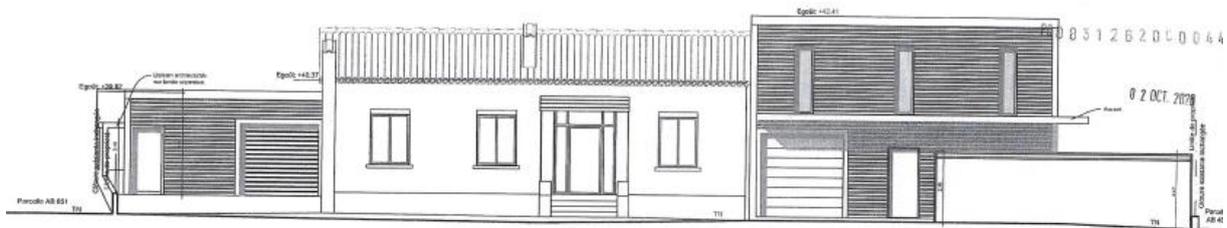
8. En relevant que les modifications apportées au projet objet du permis initial en cours de validité se bornaient à prévoir la jonction des deux bâtiments initiaux en une seule construction G... un escalier couvert commun, la surélévation d'une partie de la construction en rez-de-chaussée G... l'adjonction d'une terrasse d'une surface de plancher de 4 m<sup>2</sup>, ainsi que le remplacement d'un mur et de deux pare-vues en bois G... deux murs en briques et en estimant que ces modifications avaient pu faire l'objet d'un permis modificatif, le tribunal a porté sur les faits qui lui étaient soumis, une appréciation souveraine exempte de dénaturation. » (CE, 26 juillet 2022, req. n°437765).

- En fait :

**En premier lieu**, le permis initial du 15 octobre 2020 portait sur la régularisation des extérieurs et l'extension du bâtiment existant portant la construction de 279 m<sup>2</sup> à 312 m<sup>2</sup>.

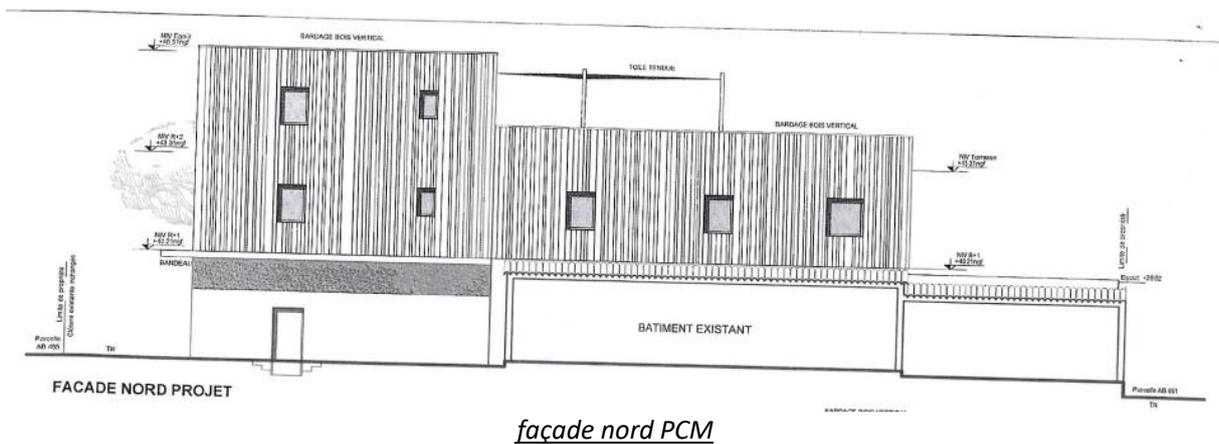
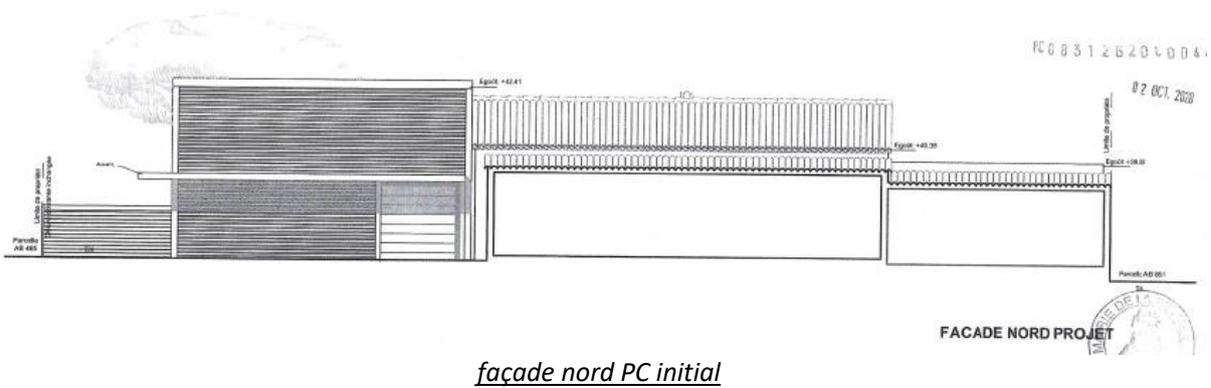
Le permis modificatif du 2 décembre 2021 emporte surélévation du bâti et nouvelle extension limitée à 192 m<sup>2</sup>.

Dans ce cadre, l'aspect extérieur et la volumétrie du projet ne sont pas bouleversés :



Façade Sud PC initial





En pratique, le projet initial comporte 3 volumes, de hauteurs distinctes.

Aux termes du permis modificatif, les trois volumes sont conservés, seuls deux volumes sont surélevés d'un niveau.

Par conséquent, les modifications opérées aux termes du permis modificatif ne remettent pas en cause la conception initiale du projet, de sorte qu'il pouvait faire l'objet d'un permis modificatif.



**En second lieu**, aux termes de la jurisprudence la plus récente du Conseil d'Etat en matière de permis modificatif, les modifications objet du projet autorisé le 2 décembre 2021 ne changent nullement la nature même du projet, de sorte que le recours à un permis modificatif était autorisé.

Par conséquent, le moyen n'est pas fondé.

A la lumière de ce qui précède, la requête formée par les consorts NOFERI sera rejetée.

### **III. Sur les frais irrépétibles**

Dans les circonstances de l'espèce, il serait manifestement inéquitable que Commune LA SEYNE SUR MER supporte les frais irrépétibles mis à sa charge.

En conséquence, elle sollicite la condamnation *in solidum* de Monsieur Alain NOFERI, Monsieur Jean-Claude NOFERI, Monsieur Mickaël NOFERI, à lui verser la somme de 2 000 € sur le fondement des dispositions de l'article L.761-1 du Code de Justice Administrative.

## PAR CES MOTIFS

### Plaise au Tribunal

- ✓ **REJETER** la requête,
- ✓ **CONDAMNER** conjointement et solidairement Monsieur Alain NOFERI, Monsieur Jean-Claude NOFERI, Monsieur Mickaël NOFERI, à régler à Commune LA SEYNE SUR MER, la somme de 2 000 € sur le fondement des dispositions de l'article L.761-1 du Code de Justice Administrative.

A La Valette-du-Var, le 30 juin 2023

Pour la SELARL



**David FAURE-BONACCORSI**  
Avocat au Barreau de Toulon

PJ : bordereau de pièces



## BORDEREAU DE PIÈCES

### Pour mémoire, communiqué en référé :

- 1) Décision autorisant à ester
- 2) Arrêté du 24.07.2020
- 3) Règlement du PLU

### Nouvelles pièces :

- 4) Désignation du cabinet LLC
- 5) Ordonnance de référé du 23 mai 2023

