

Noferi Mickaël

639 Avenue Marcel Paul,
83500 La Seyne-sur-mer

Cour administrative d'appel de Marseille
45 Bd Paul Peytral , 13291 Marseille

La Seyne-sur-mer, le 10 Juin 2026

Objet : Note en délibéré – Dossier n° 24MA02501 (Noferi / Commune de La Seyne-sur-Mer)
Affaire appelée à l'audience du 4 juin 2026

À l'attention de Monsieur le Président et des Magistrats de la formation de jugement *Cour administrative d'appel de Marseille*

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Magistrats,

Par la présente note, je sollicite respectueusement la réouverture de l'instruction du dossier n° 24MA02501, afin de porter à votre connaissance des éléments de fait et de droit déterminants qui n'ont pu être contradictoirement débattus.

1. Sur la régularité de la procédure contradictoire

Le respect des droits de la défense n'a pas été assuré dans cette procédure. Informé de la date d'audience à seulement quatre jours ouvrés de celle-ci, sans accès aux écritures en défense ni aux conclusions du rapporteur public, j'ai été placé dans l'impossibilité matérielle de préparer ma défense. De surcroît, la découverte fortuite d'un appel incident deux jours avant l'audience, alors que je n'étais pas assisté, a empêché toute contradiction sur des prétentions nouvelles. Cette situation rompt l'équilibre des débats et justifie, par souci d'équité, la réouverture de l'instruction.

2. Sur l'inconstructibilité du terrain (Articles 3 et UG.3 du PLU)

Il est versé aux débats un **constat d'huissier du 27 mars 2023** établissant, par mesure physique, que la largeur effective de la voie d'accès est de **3,92 mètres**.

L'**Article 3 de la Section 2 du PLU** dispose :

*« En toute hypothèse, tout terrain doit justifier d'un accès [...] dont la bande de roulement effective **ne saurait être inférieure à 4 mètres de largeur [...] pour : - être constructible** ».*

Cette règle est renforcée par l'**Article UG.3 du PLU** qui édicte :

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

La mesure constatée (**3,92 mètres**) démontre que le terrain ne remplit pas le seuil requis pour être constructible (**Art. 3**), et que la voie doit être requalifiée en « voie nouvelle », imposant une largeur de **9 mètres**, condition non remplie.

3. Sur la qualification du projet (PCM1)

Le Permis de Construire Modificatif (PCM1) comporte le formulaire **CERFA n° 13824*04**. En sa **page 2/4 (Cadre 4.2)**, le pétitionnaire a déclaré formellement, pour la situation « **APRÈS TRAVAUX** » :

- Activités : « **show-room** » (RDC et R+1).
- Classement : « **ERP de type W de la 5ème catégorie** ».

Cette qualification est corroborée de manière indiscutable par deux pièces annexées au dossier, qui décrivent et détaillent les contraintes liées à cet usage commercial :

- **La notice d'accessibilité PMR ;**
- **La notice de sécurité contre l'incendie.**

Toutes ces pièces descriptives, versées au dossier d'instruction, confirment la destination de « show-room » sur deux niveaux. Dès lors, toute tentative de la Commune de contester cette nature commerciale constitue une **inexactitude matérielle des faits**. Le permis est ainsi entaché d'une illégalité manifeste au regard de sa propre déclaration d'usage, et cette contradiction entre les documents du dossier et les allégations de la mairie justifie pleinement la réouverture de l'instruction pour en tirer les conséquences juridiques.

4. Sur la sécurité incendie : une obligation réglementaire impérative

L'Annexe du PLU relative à la sécurité incendie impose aux engins de lutte contre l'incendie un accès à « **toutes les constructions** ». Elle renvoie strictement, pour les caractéristiques techniques des voies, à **l'article 4A de l'arrêté du 31 janvier 1986** et à **l'article CO 2 de l'arrêté du 25 juin 1980**.

Il est crucial de souligner que cette exigence de desserte est une règle générale qui s'applique à l'ensemble des constructions, indépendamment de la destination du bâtiment ou de sa qualification en tant qu'ERP.

Le constat d'huissier établit une largeur de **3,92 mètres**. Cette mesure est objectivement inférieure aux caractéristiques techniques imposées par les textes de référence susmentionnés. S'agissant d'une règle d'ordre public, il appartient à l'administration de justifier que la desserte est conforme à ces prescriptions techniques. En l'absence de démonstration de cette conformité par la Commune, le permis est entaché d'une **illégalité manifeste**.

5. L'aveu de l'illégalité par les pièces graphiques du pétitionnaire

La mairie fait abstraction du contenu des pièces constitutives du Permis de Construire Modificatif (Pcm) qui démontrent pourtant l'impossibilité réglementaire du projet :

- **La hauteur** : La notice (PCM4) fixe la hauteur de l'extension EST à **10,40 m**, confirmé à 10,39 m par la coupe technique (PCM3A).
- **La règle de prospect (Art. UG7)** : Celle-ci impose un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur ($H/2$), soit **5,20 mètres**.
- **Le recul** :
 - La notice **PCM4** indique : « Extension EST implantée à **4m** de la limite EST et à **4m** de la limite NORD. »
 - La pièce **PCM2b** (plan de masse) affiche une limite de constructibilité visuelle fixée arbitrairement à **4 mètres** sur laquelle l'extension EST vient s'accoller parfaitement.
 - L'Huissier mesure sur l'extension EST un recul de 4m10 à l'EST et de 4m23 au NORD.

L'autorité administrative a validé un projet dont les cotes internes exigent, par application mathématique de l'article **UG7**, un retrait de **5,20 m**, tout en autorisant une implantation à seulement **4,00 m**. Le constat d'huissier (recul réel de 4,10 m à l'Est et 4,20 m au Nord) confirme que cette infraction est effective sur le terrain.

En opposant des données erronées relatives à la façade Ouest - sans rapport avec le litige - la mairie tente de masquer cette contradiction. Elle refuse ainsi de justifier le non-respect manifeste des règles de prospect sur les façades Est et Nord, lesquelles présentent un **déficit de recul de 1,20 m**.

En s'appuyant sur des inversions de façades et des calculs fallacieux pour occulter cette incohérence, la mairie ne répond pas à l'illégalité intrinsèque du permis. Par conséquent, il est demandé au Tribunal de constater que le permis de construire modificatif a été délivré au mépris des règles de prospect en vigueur et de prononcer son annulation.

- BORDEREAU DES PIÈCES JOINTES -

Pièce n°1 : Extrait du CERFA n° 13824*04 (déclaration de l'usage "Show-room" et ERP W).

Pièce n°2 : Extraits de la notice d'accessibilité PMR et de la notice de sécurité incendie (confirmation ERP).

Pièce n°3 : Notice descriptive PCM4 (hauteur de 10,40 m et recul de 4 m).

Pièce n°4 : Coupe technique PCM3A (hauteur de 10,39 m).

Pièce n°5 : Plan de masse PCM2b (limite de constructibilité à 4 m).

Pièce n°6 : Extraits des articles 3, UG.3 et UG.7 du PLU de La Seyne-sur-Mer.

Pièce n°7 : Annexe du PLU « Dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie » (Article relatif à la desserte et l'accès aux constructions).

Pièce n°8 : Extraits du Constat d'huissier du 27 mars 2023 (mesures de la voie et des reculs).

Pour ces motifs, je sollicite respectueusement la **réouverture de l'instruction**.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Magistrats, l'expression de ma considération distinguée.

Mickaël Noferi



Pièce n°1

Extrait du CERFA n° 13824*04

déclaration de l'usage "Show-room" et ERP W



Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique

Cette demande fait suite à un agenda d'accessibilité

programmée (Ad'AP) approuvée : Oui Non

(pièce PC39 et PC40 ou PA50 et PA51)

Article L. 111-8 et D.111-19-34 du code de la construction et de l'habitation

- Cadres 1 à 3 informations nécessaires à l'instruction du dossier spécifique
 Cadre 4 informations nécessaires à la vérification de la conformité aux règles de sécurité et d'accessibilité en application des articles R. 111-19-17 et R. 123-22 du code de la construction
 Cadre 5 informations nécessaires à l'instruction des dérogations ou modalités particulières d'application des règles de sécurité ou d'accessibilité

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez construire, aménager ou modifier un établissement recevant de public
- vous souhaitez réaliser les travaux de mise en accessibilité d'un établissement recevant du public dans le cadre d'un agenda d'accessibilité programmée
- les travaux projetés sont soumis à un permis de construire ou un permis d'aménager

Ce dossier qui sera joint à la demande de permis (PC 39/PC 40 ou PA 50/PA 51) vous permet d'accomplir les formalités nécessaires

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de l'autorisation

AT _____

Le cas échéant, n° de permis de construire ou d'aménager :

PC 8312020004/M1

Date de dépôt en mairie : 12 JUL 2021

1- Identité du ou des demandeur(s)

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation
 Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs identités sur papier libre¹

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____ Date de naissance : _____

Vous êtes une personne morale

Raison sociale et dénomination : LV BATIMENT

N° Siret : 5 1 7 5 2 1 7 8 7 0 0 0 3 9

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : LI VIGNI Prénom : Jean Philippe Date de naissance à défaut de N° SIRET : _____



VU pour être annexé à notre arrêté

en date de ce jour.

La Seyne sur Mer, le 02 DEC. 2021

2- Coordonnées du ou des demandeur(s) : Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur papier libre

Adresse Numéro : 639 Voie : Avenue Marcel Paul

Lieu-dit : _____ Localité : LA SEYNE SUR MER

Code postal 8 3 5 0 0 BP _____ cedex _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Téléphone fixe : _____ Portable : 0 6 1 4 4 1 3 0 8 1

Indicatif si pays étranger : _____ Courriel : jplv @ lvgroup.fr

¹ Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessus. Une copie des décisions concernant le dossier spécifique sera adressée aux autres demandeurs, lesquels seront co-titulaires de l'autorisation.

3 - Auteur du projet ou maître d'œuvre

Madame Monsieur Personne morale

Nom : Prénom :

Et/ou : Raison sociale et dénomination de la personne morale, le cas échéant : SAS A JANIN ARCHITECTURE

N° Siret : 8 1 0 1 5 3 0 6 4 0 0 0 1 1

Adresse Numéro : 33 Voie : Résidence de la Couplane

Lieu-dit : Mail Jules Muraira Localité : LA VALLETTE DU VAR

Code postal 8 3 1 6 0 BP cedex

Si le maître d'œuvre habite à l'étranger/ Pays : Division territoriale :

Téléphone fixe : Téléphone portable : 0 6 0 9 9 3 8 0 7 3

Indicatif si pays étranger : Courriel : janln.aloys @ 9business.fr

Je souhaite que les courriers de l'administration concernant le dossier spécifique (autres que les décisions) lui soient adressés

4 - Le projet

4.1 - Adresse du terrain

Nom de l'établissement : LV BATIMENT

Numéro : 639 Voie : Avenue Marcel Paul

Lieu-dit : Localité : LA SEYNE SUR MER

Code postal 8 3 5 0 0 BP cedex

N° de section(s) cadastrale(s) : AB N° de parcelle (s) : 1574/1575/1576

4.2 - Activité

AVANT TRAVAUX, le cas échéant :

Activité principale exercée dans l'établissement (par étage(s)) :

RDC: bureaux/stockage

APRÈS TRAVAUX :

Activité principale (par étage(s)) :

RDC: bureaux/stockage

R+1: bureaux/show-room

R+2: open space/sanitaires

Activité(s) annexe(s) ou secondaire(s) (par étage(s)) :

Activité(s) annexe(s) (par étage(s)) :

Classement sécurité incendie de l'ERP :

(Catégorie et type d'exploitation en application de l'article R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation)

Proposition de classement sécurité incendie de l'ERP :

(Catégorie et type d'exploitation en application de l'article R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation)

Activité de type PE (article PE2 et W2)

ERP de type W de la 5ème catégorie

Identité de l'exploitant (s'il est connu au moment du projet) :

LV BATIMENT

Identité de l'exploitant (s'il est connu au moment du projet) :

LV BATIMENT

Veuillez compléter sur papier libre, si nécessaire.

4.3 – Nature des travaux (plusieurs cases possibles)

- Construction neuve
 Travaux de mise en conformité totale aux règles d'accessibilité
 Extension
 Réhabilitation
 Travaux d'aménagement (remplacement de revêtements, rénovation électrique, création d'une rampe, par exemple)
 Création de volumes nouveaux dans des volumes existants (modification du cloisonnement, par exemple)

Surface de plancher avant travaux : 312

Surface de plancher après travaux : 504

- Modification des accès en façades

Le cas échéant, préciser si ces travaux mettent en œuvre des engagements d'un Ad 'AP déposé antérieurement.

- Oui : Ad'AP n° _____ validé le : _____
 Non

Cette demande fait l'objet d'une déclaration ou autorisation au titre du code de l'environnement (produits dangereux stockés ou utilisés) : Oui Non

4.4 – Effectif

Maximum susceptible d'être admis même temporairement par niveau (suivant le calcul réglementaire défini par les règlements incendie) en indiquant les principaux locaux accessibles au public

	Types de locaux (activité/prestation)	Public	Personnel	TOTAL
Sous-sol				
Rez-de-chaussée		6		6
1 ^{er} étage			7	7
2 ^e étage			7	7
3 ^e étage				
Effectif cumulé		6	14	20

Veillez joindre une note annexe si le projet le nécessite (nombre d'étages supérieur à 3, présence d'une mezzanine, etc)

4.5 - Stationnement

Stationnement couvert Parcs de stationnement intégrés ou isolés

	Avant réalisation du projet	Après réalisation du projet
Nombre de places de stationnement	8	11
Dont nombre de places réservées aux personnes handicapées	1	1

5 - Dérogations et/ou adaptations**5.1 – Dérogations**

Ce projet comporte une demande de dérogation :

- Au titre de la sécurité incendie (Article R.123-13 du CCH) : Nombre de dérogations demandées : _____

Chaque demande doit faire l'objet d'une fiche détaillée rédigée sur papier libre indiquant notamment les règles auxquelles il est demandé de déroger (référence article et libellé), les éléments du projet auxquels elles s'appliquent (localisation sur les plans) et leur justification (motivation et mesures compensatoires proposées)

- Au titre de l'accessibilité (Article R. 111-19-10 du CCH) : Nombre de dérogations demandées : _____

Chaque demande doit faire l'objet d'une fiche détaillée rédigée sur papier libre indiquant notamment les règles auxquelles il est demandé de déroger (référence article et libellé), les éléments du projet auxquels elles s'appliquent (localisation sur les plans) et leur justification (motivation et mesures de substitution proposées pour les ERP exerçant une mission de service public)

5.2 – Modalités particulières d'application

- Le projet présente des contraintes liées à la structure du bâtiment qui justifient des modalités d'application particulières telles que définies par l'arrêté prévu à l'article R. 111-19-7 IV du Code de la construction et de l'habitation

(veillez expliciter les adaptations prévues et les contraintes structurelles dont elles découlent)

Veillez joindre une note annexe si le projet le nécessite

Pièce n°2

Extraits de la notice d'accessibilité PMR
Extraits de la notice de sécurité incendie

confirmation ERP

83 – LA SEYNE SUR MER
Extension et surélévation de bâtiment existant – LV BATIMENT

NOTICE DE SECURITE CONTRE L'INCENDIE

Maître d'ouvrage :

LV BATIMENT

639 avenue Marcel Paul
83500 LA SEYNE SUR MER

Maître d'oeuvre :

JANIN ARCHITECTURE

33, Résidence de la Coupiane
83 160 LA VALETTE DU VAR

PC 83 160 20 CD 44 M 1

21 MAI 2021

Le 07/05/2021

1. PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste :

- Réaménagement intérieur du RDC existant avec création d'un bureau multifonction et d'un accueil accessible au public et délivrant l'ensemble des prestations (accueil, bureaux et showroom)
- Surélévation du bâtiment de bureaux existant avec création de 3 nouveaux bureaux
- Création d'une extension avec un espace stockage d'échafaudages au RDC, show room au R+1 et open space/sanitaire au R+2)

Zone accessible au public délivrant toutes les prestations : bureau multifonction au RDC
Le reste des locaux relève du code travail

Référence : Plans PC de JANIN ARCHITECTURE de mai 2021

2. REGLEMENTATION APPLICABLE

La présente notice est rédigée par référence à la réglementation en vigueur, notamment :

L'arrêté du 22 juin 1990 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique applicable aux **établissements recevant du public de 5ème catégorie**.

3. EFFECTIF – CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT

Activité de type PE : article PE2 et W2 :

- Personnels : 3 personnes
- Public : 3 personnes

Effectif total ERP : 6 personnes

Classement proposé :

ERP de type W de la 5ème catégorie (<19 personnes)

Cette proposition de classement sera à confirmer par la Commission de Sécurité.

PC 8712620CO44M1
21 MAI 2021

Article PE2 §3

L'effectif est inférieur à 19 personnes, il est donc assujetti aux seuls articles suivants :

- PE4 §2 et 3
- PE24 §1
- PE26 §1
- PE 27

PC 83 1 26 20 C O 4 4 M 1

Article PE2 §4 :

Sans objet, pas de locaux à risques particuliers à ce stade du projet.

4. CONCEPTION DE L'ETABLISSEMENT

21 MAI 2021

a) Article PE4 : Vérifications techniques

§2 : L'exploitant fera procéder aux vérifications des installations et des équipements techniques de son établissement par des techniciens compétents (chauffage, éclairage, installations électriques, moyens de secours, etc.).

§3 : Sans objet dans le cadre des travaux

Dégagements :

ZONE ERP RDC

Effectif total = 6 personnes

Dégagements réglementaires : 1 sortie de 1UP

Dégagement prévus : 1 sorties de 1 UP

ZONE CODE DU TRAVAIL (dégagement distinct):

R+1 = 7

R+2 = 7

Effectif total = 14 personnes

Dégagements réglementaires : 1 sortie de 1UP

Dégagement prévus : 1 sorties de 1 UP (escalier + porte sur Ext)

Il n'y aura pas de cul de sac > 10 m

b) Article PE24 : Installations électriques, éclairage

§1 : Les installations électrique seront conforme à la NF C 15-100 et au code du travail.

c) Article PE26 : Moyens de secours

§1 : La défense contre l'incendie sera assurée :

- par des extincteurs portatifs à eau pulvérisée de 6 litres minimum (avec moins de 15 m à parcourir pour les atteindre),

83 – LA SEYNE SUR MER
Extension et surélévation d'un bâtiment existant – LV BATIMENT

NOTICE D'ACCESSIBILITE HANDICAPES DANS LES ERP

Maître d'ouvrage :

LV BATIMENT

639 avenue Marcel Paul
83500 LA SEYNE SUR MER

Maître d'oeuvre :

JANIN ARCHITECTURE

33, Résidence de la Coupiane
83 160 LA VALETTE DU VAR

PC 83 126 20 CO 44 M 1

21 MAI 2021

Le 07/05/2021

1. PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste :

- Réaménagement intérieur du RDC existant avec création d'un bureau multifonction et d'un accueil accessible au public et délivrant l'ensemble des prestations (accueil, bureaux et showroom)
- Surélévation du bâtiment de bureaux existant avec création de 3 nouveaux bureaux
- Création d'une extension avec un espace stockage d'échafaudages au RDC, show room au R+1 et open space/sanitaire au R+2)

Zone accessible au public délivrant toutes les prestations : accueil et bureau multifonction au RDC

Le reste des locaux relève du code travail

Référence : Plans PC de JANIN ARCHITECTURE de mai 2021

2. TEXTES DE REFERENCE

- décret n°2006-55 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation.
- Arrêté du 8 décembre 2014 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public existant.

3. CHEMINEMENT EXTERIEUR

PC 8 3 1 2 6 2 0 C O 4 4 M 1 21 MAI 2021

Le cheminement accessible sera signalé de manière adaptée depuis la limite de propriété, afin d'être repérable par les personnes ayant une déficience visuelle (contraste visuel et tactile), et jusqu'à l'entrée principale.

Le portail véhicule sera laissé ouvert durant les horaires d'ouverture au public pour faciliter l'accès VL et piéton.

Il présentera une largeur minimale de 1,20 m, avec des rétrécissements ponctuels à 0,90 m minimum, et un dévers de 2 % au plus.

La pente du cheminement sera inférieure à 6 %, et un palier de repos sera situé en haut et en bas du plan incliné.

Les seuils et ressauts seront inférieurs à 2 cm.

Le sol du cheminement sera non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue (fente des grilles sur le cheminement < 2cm ...)

4. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le parking commun possèdera 11 places dont 1 place PMR adaptée.

Pièce n°3

Notice descriptive PCM4
hauteur déclaré de 10,40 m et recul de 4 m

1. PRESENTATION DU PROJET:

Le projet se situe au numéro 639 avenue Marcel Paul sur la commune de la SEYNE-MER, zone UGA du règlement de la zone du PLU de la ville.
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.

Un permis de construire a été accordé le 20 octobre 2020 (PC 083 126 20 C0044), cette autorisation visait à régulariser les points de non-conformité relevés lors d'un PV dressé par la ville le 18/06/2019, et en même temps de proposer une extension du bâtiment du côté est.

L'objet de la présente demande de permis de construire modificatif consiste à augmenter les capacités de l'entreprise LV BATIMENT en terme d'espaces de travail, matérialisés de la façon suivante:

- réalisation d'une extension en R+2 accolée au pignon Est existant, intégrant en RDC un espace de stockage, en R+1 et R+2 des espaces de bureaux;
- surélévation en R+1 intégrant des espaces de bureaux et en R+2 une terrasse accessible type "roof-top".

2. CARACTERISTIQUES URBANISTIQUES.

Zone UGA du PLU de la commune de la Seyne/mer.

* Article UG11/UG2 - Occupation et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières:

Bureaux, services et artisanat. Cette partie du secteur n'est pas soumise à des risques d'inondation.

* Article UG3 - Accès et voirie:

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

* 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-épurateur destiné aux places de parking.
- Electricité/Télécoms: existant et inchangé/raccordé sur le réseau collectif.

* Article UG5 - Caractéristiques des terrains: sans objet.

* Article UG6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:

Projet existant implanté à 16,04 m de l'alignement de l'avenue Marcel Paul.

* 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'égout: 3,13m)

* Article UG8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Extension Est accolée au pignon du bâtiment existant et contre l'espace décrets.
Extension Ouest accolée au bâtiment existant.

* Article UG9 - Emprise au sol des constructions:

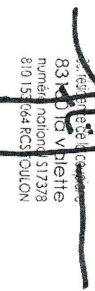
Règlementaire: 546 m² (910m²x60%)

Ces PLANS sont uniquement destinés à la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE.
Ils ne doivent en AUCUN CAS être utilisés pour l'EXECUTION des OUVRAGES.

PC 83126200044M1

20 OCT. 2021

SAS A. JANIN
Architecture
83300 LA VALETTE
numéro national 517378
810 153 64 RCS DULON



* Article UG10 - Hauteur maximale des constructions:

- * 4.2: Hauteur des constructions.
- réglementaire: 15m à l'égout, 18m au faîtage.
- existant: 3,96m à l'égout et 5,59 m au faîtage.
- projet: 10,40 m maximum à l'égout pour l'extension (faîtage inexistant car toiture terrasse).

* Article UG11 - Aspects extérieurs des constructions:

* Aspect général:

- Architecture de type industrielle adaptée à la vocation de l'entreprise (BTP).
- * Couvertures:
 - Toiture en toit terrasse inaccessible pour l'extension et "roof top" pour la partie en surélévation.
- * Façades - revêtements:
 - Utilisation d'une ossature bois avec bardage bois vertical apparent en façade sur niveaux R+1/R+2.
 - Soubassement maçonnerie avec revêtement enduit ton clair (ton pierre).
- * Clôtures:
 - Clôtures sur voies publiques: mur de soutènement existant inférieur à 1m de hauteur surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1,50m.
 - Clôtures sur limites séparatives: existantes et inchangées d'une hauteur maximum de 2,00m.

* 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 9 places projetées dont une PMR (351m²/40=8,77 places).
* Construction industrielle: 1 place par 60 m² de SDP, soit 2 places (125m/60=2,08 places).

* Total nombre de places à créer: 11 places.

* Article UG13 - Espaces libres et plantations:
- Deux (2) arbres seront plantés sur le parc de stationnement dans le cadre du projet.

* Article UG14 - Coefficient d'occupation des sols: non réglementé.

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



VU pour être annexé à la demande de permis de construire en date de ce jour.
La Seyne sur Mer, le 02 DEC. 2021

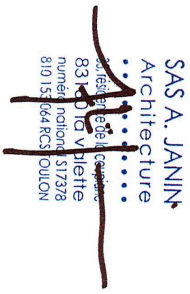
pièce complémentaire

ARCHITECTE	MATRE D'OUVRAGE	OPERATION	PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF	NOTICE DESCRIPTIVE	PCM4
SAS A. JANIN ARCHITECTURE 33, résidence de la Coulaine 83160 LA VALETTE DU VAR	LV BATIMENT 639, Avenue Marcel Paul 83500 LA SEYNE-MER	SURÉLEVATION ET EXTENSION D'UN BATIMENT EXISTANT LV BATIMENT - 639, avenue marcel Paul - 83500 LA SEYNE-MER		PARCELLES AB 1574/1575/1576	18 Mai 2021 - b-

Pièce n°4

Coupe technique PCM3A

hauteur de l'extension EST à 10,39 m



SAS A. JANIN
 Architecture
 83 Rue Odile Vignette
 81015, 664 RCS OULON

AVENUE MARCEL PAUL

TN

Limite de propriété
 Clôture H1.50m

TN

10.39

EXTENSION

NIV. Esq'dr
 +46.51m

NIV. R+2
 +46.31m

NIV. R+1
 +40.21m

NIV. RDG
 +38.53m

RELEVATION PP - VOIRIE
 HYDRAULIQUE

TN

88.6

Egout: +40.38
 BANDEAU

Egout: +39.32
 BANDEAU

Limite de propriété
 Clôture existante inchangée

Parcelle AB 179

12 JUL. 2021

P 83126200044M

Ces PLANS sont uniquement destinés à la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE.
 Ils ne devront en AUCUN CAS être utilisés pour l'EXECUTION des OUVRAGES.

pièce complémentaire

VU pour être annexé à l'acte d'arrêt
 en date de ce jour.
 La Seyne sur Mer, le
 02 DEC. 2021



ARCHITECTE	MATRE D'OUVRAGE	OPERATION	PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF	COUPE3a PCM	PCM3a
SAS A. JANIN ARCHITECTURE 33, résidence de la Coupiane 83160 LA VALETTE DU VAR	LV BATIMENT 639, Avenue Marcel Paul 83500 LA SEYNE-MER	SURLEVATION ET EXTENSION D'UN BATIMENT EXISTANT LV BATIMENT - 639, avenue marcel Paul - 83500 LA SEYNE-MER			
				PARCELLES AB 1574/1575/1576 Echelle: 1/100°	18 Mai 2021 - a

Pièce n°5

Plan de masse PCM2b

limite de constructibilité à 4 m.

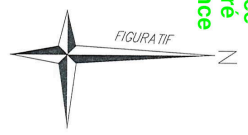
positionnement de l'extension EST à 4m des limite EST et NORD

Section AB N°179

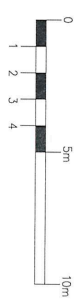
4m au NORD

l'extension EST est positionnée exactement sur le trait hachuré rouge symbolisant une distance de 4m depuis les limites séparatives

4m à l'EST



ECHELLE 1 / 200
Echelle graphique



Section AB N°485

PC 831262000444
12 JUL. 2021

SAS A. JANNIN
Architecture
33160 LA VALETTE DU VAR
numéro notaire 517378
810 153 044 RCS OULON



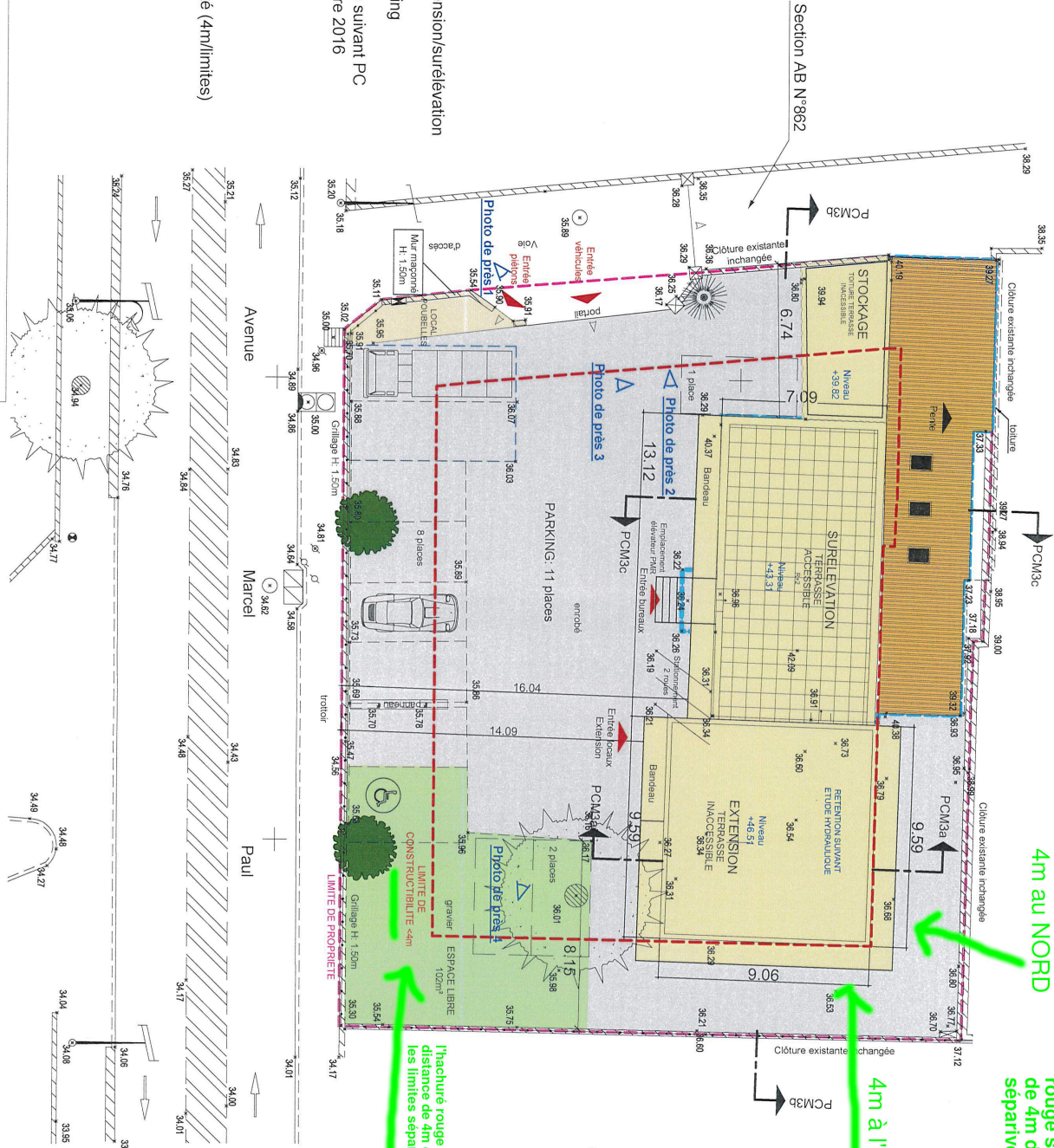
VU pour être annexé à la grille approuvée en date de ce jour.
La Seyne sur Mer, le 02 DEC. 2021

pièce complémentaire

Légende

- Espaces libres
- Emprise projet extension/surélévation
- Emprise voirie/parking
- Bâtiments existants suivant PC déposé en décembre 2016
- Arbres plantés
- Cote projet
- Cote TN existant
- Limite constructibilité (Arm/limites)
- Limite propriété

Ces PLANS sont uniquement destinés à la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE. Ils ne doivent en AUCUN CAS être utilisés pour l'EXECUTION des OUVRAGES.



ARCHITECTE

SAS A. JANNIN ARCHITECTURE
33, résidence de la Coupiane
83160 LA VALETTE DU VAR

MAITRE D'OUVRAGE

LV BATIMENT
639, Avenue Marcel Paul
83500 LA SEYNE-MER

OPERATION

SURÉLEVATION ET EXTENSION D'UN BATIMENT EXISTANT
LV BATIMENT - 639, avenue marcel Paul - 83500 LA SEYNE-MER

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

MASSE PROJET PCM
PARCELLES AB 1574/1575/1576
Echelle: 1/200°
19 Mai 2021 - a

PCM2b

Pièce n°6

Extraits des articles 3, UG.3 et UG.7 du PLU de La Seyne-sur-Mer.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

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

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

- être constructible,
- admettre un nouveau logement,
- permettre une extension (cf 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.

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.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Dispositions générales

Rappel - article L.111-11 du code de l'urbanisme

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

¹ Délibération du Conseil Municipal du 24 février 2004

c. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition :

- 1) Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2) Qu'ils soient rendus nécessaires pour la construction d'un immeuble ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement).

d. Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité principale de la zone dont la présence est indispensable pour le fonctionnement ou la surveillance des établissements et des services.

e. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de TRENTE POUR CENT (30%) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

f. A la suite d'un sinistre, les reconstructions à l'identique sont autorisées. Cependant, la nouvelle construction devra respecter les règles d'implantation des constructions définies à l'article UG 6 et les règles d'aspect extérieur définies à l'article UG 11.

Dispositions particulières aux sous-secteurs soumis aux risques d'inondabilité (Nri et ri) ou de submersion :
Cf. Dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif dans les copropriétés

Cf. Dispositions générales

Eau potable et eaux usées

En complément des dispositions générales, il est précisé qu'un prétraitement des eaux usées industrielles est exigé avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

Cf. Dispositions générales

Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques doit être privilégiée.

Réseaux électriques

Cf. Dispositions générales

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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.

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.

Pièce n°7

Annexe du PLU

« Dispositions générales en matière de défense et de lutte contre l'incendie »

Article relatif à la desserte et l'accès aux constructions.

ANNEXE

**« DISPOSITIONS GENERALES EN MATIERE DE DEFENSE
ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE »**

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.

2- La DECI (arrêté préfectoral du 08 février 2017)

La conception de la Défense Extérieure Contre l'Incendie doit être complémentaire du Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (S.D.A.C.R) prévu à l'article L1424.7 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T).

La méthodologie d'évaluation des besoins en eau (volume et distances des points d'eau incendie) destinée à couvrir les risques d'incendies bâtimentaires, s'appuie sur la différenciation des risques courants et particuliers.

a) Le risque courant

Le risque courant peut être défini comme un évènement potentiel non souhaité, qui peut être fréquent, mais dont les conséquences sont relativement limitées.

Afin de définir une défense incendie adaptée et proportionnée, il est nécessaire de décomposer les risques courants en trois catégories :

Le risque courant faible

Le risque courant faible peut être défini comme un risque d'incendie dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolé, avec un risque de propagation quasi nul aux bâtiments environnants.

En règle générale, un hydrant ayant un débit de 30 m³/h pendant une heure ou une réserve d'eau de 30 m³ est suffisant pour couvrir ce type de risque.

Le risque courant faible va concerner :

- Les habitations individuelles non exposées à un risque feu de forêt, construites et isolées avec des matériaux traditionnels,
- Les Etablissements Recevant du Public (E.R.P) et les établissements industriels dont la surface de plancher non recoupée n'excède pas 50 m².

Le risque courant ordinaire

Le risque courant ordinaire peut être défini comme étant un risque d'incendie qui peut être fréquent et qui présente un réel risque de propagation.

En règle générale, les besoins en eau pour combattre ce type de risque, sont compris entre 30 et 60 m³/h pendant deux heures.

Le risque courant ordinaire va concerner :

- Les habitations individuelles non exposées à un risque feu de forêt et dont les structures porteuses et/ou bardages sont susceptibles d'amener un élément combustible supplémentaire.
- Les habitations individuelles jumelées ou en bande dont les surfaces cumulées dépassent 250 m²
- Les lotissements ou groupement de plus de dix habitations desservies par une seule voie d'accès à partir d'une voie principale,
- Les habitations collectives R+3 maxi,
- Les E.R.P et les établissements industriels dont la surface non recoupée n'excède pas 500 m²,
- Les zones artisanales.

Pièce n°8

Extraits du Constat d'huissier du 27 mars 2023

mesures de la largeur de la voie d'accès
mesure des reculs de l'extension EST vis à vis des limites EST et NORD.

Distance de la construction en cours de la clôture EST du fonds de nos requérants.

Nous constatons que la construction en cours est à 4.10 m de la palissade en bois, clôture de notre requérant Mr Alain NOFERI.

Nous constatons que le muret sur lequel est posée la palissade est de 15 cm de large.

Il nous est précisé que ce muret de clôture a été construit sur la propriété de notre requérant.

Nous constatons que la palissade est posée au milieu de ce muret.

Nous constatons également qu'un container juxte cette clôture, et qu'il est légèrement incliné vers le fonds de notre requérant. Ce dernier nous précise qu'en conséquence il reçoit toutes les eaux de pluies sur son terrain.



1.



Distance de la construction en cours de la clôture Nord du fonds de nos requérants.

Désagréments constatés.

Distance du mur de clôture NORD à la construction 4,23 m.

Nous constatons la présence d'un petit bâtiment qui est pour partie accolé à la clôture NORD de notre requérant. La toiture et la gouttière se trouve pour partie sur la limite de propriété ainsi qu'on nous le précise.

Nous constatons la présence de véhicules garés devant le portail du 639 Ave Marcel Paul, propriété de notre requérant et d'un autre véhicule garé juste à l'angle de la sortie sur l'Avenue Marcel Paul.

Nous constatons qu'un troisième véhicule se gare juste devant l'accès du chemin. Il est 7h47.

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.

Nous constatons également la présence de plusieurs fenêtres qui ouvrent sur la propriété de nos requérants ainsi que la création d'une terrasse Roof top côté ouest ainsi qu'on nous le précise.

Ces ouvertures et Roof top ouvrent sur la terrasse, espace de vie de nos requérants

Les photos annexées sont prises de la terrasse de nos requérants. (au 639 Ave Marcel Paul).



1.



Largeur du chemin

Au niveau de l'accès au 639 Avenue Marcel Paul et de la largeur du chemin de clôture à clôture, nous constatons une distance de 3,92 m sur deux points. Juste après le compteur d'eau. Il nous est précisé que ce chemin appartient à nos requérants et qu'il est grevé d'une simple servitude de passage.

Nous constatons que des piquets ont été coupés au ras du muret de clôture



2.