



COMMUNE DE SAINT-MANDRIER-SUR-MER

DOSSIER : N° DP 083 153 25 00101

Déposé le : 27/10/2025

Dépôt affiché le : 27/10/2025

Demandeur : Monsieur BARRIÈRE Alfred et Madame
Madame BARRIÈRE Yvonne

Nature des travaux : changement de destination de
locaux de bureaux en habitation

Sur un terrain sis à : 1 place des Résistants à

SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83430)

Référence(s) cadastrale(s) : 153 AK 184

ARRÊTÉ 2025 - 602

de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable au nom de la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER

Le maire de la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER,

VU la déclaration préalable présentée le 27/10/2025 par Monsieur BARRIÈRE Alfred et Madame BARRIÈRE Yvonne,

VU l'objet de la déclaration :

- pour le changement de destination de locaux de bureaux en habitation ;
- sur un terrain situé 1 place des Résistants à SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83430) ;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 77,02 m² ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.421-9 et R.421-17 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment l'article L.152- 6 alinéa 4 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27/11/2017, modifié et approuvé le 27/03/19 ;

VU la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Var ;

VU le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le Porter à Connaissance de l'aléa submersion marine en date du 28/04/2017 et le Porter à Connaissance complémentaire en date du 13/12/2019 ;

VU l'arrêté préfectoral IAL du 06/08/2014 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

VU la servitude Ac1 relative à la protection des sites et monuments naturels inscrits et classés (monument historique : chapelle Saint-Louis) ;

VU la consultation de l'architecte des bâtiments de France en date du 27/10/2025 ;

VU le courrier de majoration de délai en date du 31/10/2025 ;

VU l'avis simple avec prescription de l'architecte des bâtiments de France en date du 18/11/2025 dont le suivi n'est pas souhaité par la commune ;

VU l'avis favorable de la métropole MTPM en date du 13/11/2025 joint au dossier ;

CONSIDERANT que le projet prévoit le changement de destination de locaux de bureaux en habitation pour une surface de plancher totale de 77,02 m² sur un terrain situé dans la zone 1UA du PLU ;

CONSIDERANT que l'article DP-UAU 7 du PLU dispose que s'agissant des normes de stationnement : « pour les habitations, 1 place / 70 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé » ;

CONSIDERANT que le projet porte la surface de plancher totale par changement de destination à 77,02 m² mais qu'au vu de la situation de l'immeuble, il est impossible de se conformer à l'article DP – UAU 7 du PLU ;

CONSIDERANT que l'article L 152-6 alinéa 4 du code de l'urbanisme dispose que : « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants [...], des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme [...] peuvent être autorisées , dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut :

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logement est situé à moins de 500 mètres [...] d'une station [...] de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité » ;

CONSIDERANT qu'un embarcadère de navettes maritimes du réseau Mistral se trouve à moins de 500 mètres du projet ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition au projet tel que présenté dans la déclaration préalable susvisée, sous réserve du droit des tiers et du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Prescriptions d'urbanisme : La présente demande vaut autorisation de changement de destination de locaux de bureaux en habitation. En aucun cas les façades du bâtiment ne devront être modifiées de même que les structures porteuses du bâtiment.

Prescriptions techniques (avis MTPM) :

Assainissement :

- l'unité foncière relève du zonage d'assainissement collectif,
- l'unité foncière est desservie par le réseau public d'assainissement collectif,
- le projet est conforme à la réglementation

Remarques : les travaux de raccordement au réseau de collecte des eaux usées sur domaine public seront réalisés par TPM aux frais du pétitionnaire et sur sa demande (selon art. 13 du règlement du SCA).

« Une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer Mes Biens Immobiliers ».

LRAR 88000126738263L

Les délais et voies de recours sont mentionnés à la suite.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Transmission le :

24 NOV 2025

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (5 rue Racine – 83000 Toulon) d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. EN cas de recours, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :

-installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

ATTENTION : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

-dans le délai de 2 mois à compter de l'affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.

-dans le délai de 3 mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommage-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

DECI :

- le projet consiste au changement de destination de locaux de bureaux en habitation de 77,02 m² de surface de plancher,
- Risque à défendre : habitation collective R+3. Besoins : 60 m³/h pendant 2 heures, distance 200 m,
- la voie d'accès est conforme aux engins de secours,
- le projet est situé à 90 m du PI SDR 121 public,
- le projet de construction est conforme à la réglementation DECI.

Eau potable :

- l'unité foncière est desservie par le réseau public d'eau potable (sous réserves de l'adéquation au projet et des autorisations éventuelles de tiers),
- le projet est conforme à la réglementation.

Fiscalité :

- le projet est soumis à la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PAC) conformément à la délibération n°12/05/95 du 24 mai 2012, dès le raccordement au réseau de collecte, ou dans le cas d'un immeuble déjà raccordé, dès l'achèvement des travaux d'extension.

SAINT-MANDRIER-SUR-MER, le 12 1 NOV. 2025
Le maire,

Gilles VINCENT



Risque argiles : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de Saint-Mandrier est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions : fissures des murs, des soubassements, des cloisons, distorsions des portes et des fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages, etc. Une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces phénomènes. Des informations sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr

Sismicité : L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité de niveau 2, sont applicables les dispositions du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010. L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe notamment les règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Ce document est l'annexe 2B-4 du PLU.

NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme.