



DOSSIER : N° PC 083 153 26 00003

Déposé le : 25/03/2026

Dépôt affiché le : 26/03/2026

Demandeur : la SAS SUD IMMOBILIER PROMOTION
représentée par Monsieur LAYANI Cyrille

Nature des travaux : la réhabilitation d'un bâtiment
existant à usage d'habitation (4 appartements
existants) et de commerce, et la création de trois
nouveaux logements dans du bâti existant

Sur un terrain sis à : 2 quai Jean Jaurès à SAINT-
MANDRIER-SUR-MER (83430)

Référence(s) cadastrale(s) : 153 AK 240

ARRÊTÉ 2026 - 287

accordant un permis de construire

au nom de la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER

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

VU la demande de permis de construire présentée le 25/03/2026 par la SAS SUD IMMOBILIER PROMOTION, représentée par monsieur LAYANI Cyrille,

VU l'objet de la demande :

- pour la réhabilitation d'un bâtiment existant à usage d'habitation (4 appartements existants) et de commerce, et la création de trois nouveaux logements dans du bâti existant ;
- sur un terrain situé 2 quai Jean Jaurès à SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83430)
- pour une surface de plancher créée de 65,62 m² ;

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

VU l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, et notamment les dispositions relatives aux obligations de stationnement applicables aux projets de création de logements ;

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 l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 instituant la taxe d'aménagement ;

VU la délibération du conseil métropolitain n°21/11/358 du 10 novembre 2021 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur son territoire ;

VU la délibération du conseil métropolitain n°21/12/391 du 16 décembre 2021 corrigeant une erreur matérielle sur la délibération n°21/11/358 du 10 novembre 2021 ;

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 – hors zone pour la partie création des 3 nouveaux logements ;

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 PT1 télécommunications, protection contre les perturbations électromagnétiques ;
VU la servitude PT2 télécommunications, protection contre les obstacles ;
VU l'avis favorable de l'établissement d'infrastructure de la défense de Toulon en date du 07/04/2026 ;
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 26/03/2026 ;
VU le courrier de majoration de délai en date du 01/04/2026 ;
VU l'avis simple avec observations de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/05/2026 dont le suivi n'est pas souhaité par la commune ;
VU l'avis favorable avec prescriptions de Toulon Provence Méditerranée en date du 21/04/2026 ci-joint annexé ;
VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 17/04/2026 ci-joint annexé ;
VU la demande de dérogation aux règles de stationnement présentée par le pétitionnaire en date du 25/03/2026 ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la réhabilitation d'un bâtiment existant à usage d'habitation (4 appartements existants) et de commerce, avec la création de trois nouveaux logements dans du bâti existant situé en fond de parcelle, portant le total à 7 logements pour une surface de plancher existante avant travaux de 542,47 m², une surface de plancher créée 65,62 m², une surface de plancher créée par changement de destination de 122, 7 m², portant la surface de plancher totale à 608,09 m² ;

CONSIDERANT que l'article DP UAU-9 du règlement du PLU prévoit que « toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. [...] » et que le projet prévoit l'ajout de 3 nouveaux logements générant un nouveau volume d'eaux usées, il convient de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 du présent arrêté émises par le gestionnaire du réseau ;

CONSIDERANT que le projet s'inscrit dans une démarche de requalification et de valorisation du bâti existant, sans extension de l'emprise au sol ni artificialisation supplémentaire ;

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet est situé en secteur urbanisé à proximité immédiate du port et à moins de 800 mètres d'une gare maritime et d'un arrêt de bus assurant une desserte régulière en transports collectifs ;

CONSIDERANT que cette desserte est de nature à favoriser les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle ;

CONSIDERANT que le projet ne prévoit pas la réalisation de places de stationnement ;

CONSIDERANT toutefois que la configuration de l'unité foncière et l'implantation du bâtiment existant ne permettent pas la réalisation de stationnements sur la parcelle ;

CONSIDERANT que le projet porte exclusivement sur la réhabilitation d'un bâtiment existant et la création de logements supplémentaires au sein d'un volume bâti existant ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.152-6, dans son alinéa relatif aux obligations de stationnement du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut déroger aux règles du plan local

d'urbanisme relatives au stationnement afin de permettre la réalisation de logements dans des secteurs bien desservis par les transports collectifs ;

CONSIDERANT que la proximité de la gare maritime et de l'arrêt de bus, la localisation du projet dans un tissu urbain constitué ainsi que l'absence de possibilité technique de création de stationnement justifiant l'octroi d'une dérogation aux obligations de stationnement prévues au PLU ;

CONSIDERANT que cette dérogation demeure limitée aux seules règles relatives au stationnement ;

CONSIDERANT que le projet, ainsi autorisé, n'est pas de nature à porter atteinte à la salubrité publique, à la sécurité publique, au caractère des lieux avoisinants ni aux intérêts mentionnés aux articles R.111-2 et suivants du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, conformément aux plans annexés, sous réserve du droit des tiers et du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2

- **En matière d'adduction d'eau potable et d'assainissement :**

« L'unité foncière relève du zonage d'assainissement collectif.

L'unité foncière est desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

Les travaux de raccordement au réseau de collecte des eaux usées sur domaine public seront réalisés par la Métropole TPM aux frais du pétitionnaire et sur sa demande.

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 soumis à la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC), dès le raccordement au réseau de collecte, ou dans le cas d'un immeuble déjà raccordé, dès l'achèvement des travaux d'extension.

Le projet est conforme à la réglementation. »

- **En matière de DECI :**

« Le projet consiste en la rénovation de locaux commerciaux, rénovation de 4 appartements existants, transformation d'un local commercial en 3 logements d'un immeuble R+2 de 608,09 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 55 m de la BI SDR 121 publique,

Le projet de construction est conforme à la réglementation DECI. »

- **En matière d'intégration architecturale :**

Les teintes et matériaux utilisés devront être conformes au nuancier communal annexé au plan local d'urbanisme de Saint-Mandrier-Sur-Mer ;

Article 3

En application de l'article R. 462-1 du code de l'urbanisme, à l'achèvement des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme adresse au maire de la commune la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

19 MAI 2026

SAINT MANDRIER SUR MER, le
Le maire,

Gilles VINCENT



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

« 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 ».

Informations importantes :

- L'article DP-UAU 5 du règlement du PLU prévoit que « les climatiseurs des constructions nouvelles doivent être intégrés à la construction, pour les constructions existantes, ils doivent être disposés dans des caissons d'habillage, au pied des façades, prioritairement en-dehors des façades donnant sur les voies et les emprises publiques, que les paraboles sont implantées en dehors des façades donnant sur les voies et les emprises publiques ». Le projet présenté ne mentionne pas la création de ces éléments ce qui ne permet pas d'imposer des prescriptions mais uniquement de porter à la connaissance du pétitionnaire ces informations. Il en est de même pour les coffres de volets et de store qui ne sont pas autorisés en saillie de façade et les volets roulants placés en avant des fenêtres ne sont pas admis.
- **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

- 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.

LRAR n°880001374299113

Les délais et voies de recours sont mentionnés en page suivante.

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 :

21 MAI 2026

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Délais et voies de recours :

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon (5 rue Racine – 83000 Toulon -Le tribunal administratif peut être saisi par l'application Informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr) dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative.

Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, à adresser à l'auteur de la présente décision à l'adresse suivante (Mairie de Saint-Mandrier-sur-Mer – place des Résistants – 83430 SAINT-MANDRIER-SUR-MER) dans un délai de 1 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme. Le silence gardé pendant plus de 2 mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux.

Durée de validité du permis :

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 trois 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 du permis 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 du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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 deux mois à compter de son 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) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis 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 de l'autorisation :

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

