

**COMMUNE
de LES ARCS**
**PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉCISION DU MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE**

Demande déposée le 20/03/2024 et complétée le 20/09/2024		N° PC 083 004 24 K0007
Par : Représentant : Demeurant à :	SCI LA GLYCINE Monsieur SANJOU Sébastien ROUTE DE SAINTE ROSELINE, LE RELAIS DES MOINES 83460 LES ARCS	SURFACE DE PLANCHER Antérieure : Habitation 349 m² Supprimée : habitation 269 m² Projet : habitation 285 m² + artisanat 910 m² + hébergement hôtelier 790 m² <u>Totale</u> : 2065 m² Surface terrain : 21692 m²
Terrain sis à : Cadastre :	ROUTE DE SAINTE ROSELINE 4 B 1644, 4 B 341	
Pour	Construction d'un ensemble hôtelier de 12 chambres avec piscine, pool-house, réception et stockage. Construction d'un nouveau restaurant attenant à celui existant. Construction d'une habitation T5 pour loger le personnel avec garage. Agrandissement de la cuisine existante. Régularisation du changement de destination du bâtiment existant en restaurant. Régularisation de plusieurs agrandissements du bâtiment existant : partie restaurant et partie logement du propriétaire.	

Madame le Maire,

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé en date du 29/05/2013 et ses évolutions ultérieures ;

VU l'arrêté préfectoral du 08/02/2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var ;

VU l'arrêté préfectoral du 26/04/2013 approuvant le plan de prévention des risques technologiques (PPRt) ;

VU la délibération du conseil municipal du 19/12/2007 instaurant l'obligation de solliciter un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;

VU la délibération du conseil municipal du 19/12/2007 relative au maintien de la déclaration préalable en matière de clôtures ;

VU la délibération du conseil municipal du 16/06/2015 instaurant l'obligation de déposer une déclaration préalable pour tout ravalement de façade sur l'ensemble du territoire communal ;

VU la délibération du conseil municipal du 12/09/2011 instaurant la taxe d'aménagement et fixant son taux à 5% ;

VU la délibération du conseil municipal du 29/05/2013 instaurant le droit de préemption urbain ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la DRAC en date du 19/04/2024 (ci-joint) ;

VU l'arrêté préfectoral de défrichement en date du 08/11/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 03/04/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis du CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAR - Pôle Dracenie-Verdon gestionnaire en date du 23/07/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 08/04/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de DPVa - DPVD - gestion des déchets en date du 23/04/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - GEPU (pluvial) en date du 22/04/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis du SDIS en date du 03/06/2024 (ci-joint) ;

VU les attestations relatives à la réglementation thermique en date du 08/01/2024 et du 09/01/2024 ;

VU l'avis favorable du SPANC en date du 11/06/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis de NATURA 2000 – VAL D'ARGENS en date du 08/04/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis de l'ARS en date du 11/04/2024 (ci-joint) ;

VU la décision de non opposition de la DDTM – service eau et biodiversité du porter à connaissance (IOTA) référencé SEBIO/N° DIOTA 2453 / 100034220/PAC1325 en date du 20/11/2024 ;

VU l'attestation de l'architecte en date du 20/03/2024 certifiant qu'une étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte ;
VU l'avis favorable de la Commission d'Arrondissement pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 16/09/2024 (ci-joint);
VU l'avis favorable de la Commission d'Arrondissement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en date du 12/09/2024 (ci-joint) ;

VU la demande de permis de construire susvisée, déposée par la SCI LA GLYCINE représentée par Monsieur SANJOU Sébastien ;

VU l'AT n° 083 004 24 K0002 en date du 09/12/2024,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions et observations mentionnées aux articles suivants.
La présente autorisation vaut **AUTORISATION DE TRAVAUX SUR UN ERP**, conformément aux dispositions de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATION : Les réseaux d'électricité et de télécommunication situés sur le terrain devront obligatoirement être enterrés.

Les modalités de raccordement au réseau électrique se feront dans les conditions définies par l'avis ci-joint du gestionnaire (ENEDIS), en particulier concernant la puissance souscrite. En cas de demande d'une puissance supérieure (**raccordement autorisé pour 83 kVA triphasé**), les frais inhérents seront à la charge du demandeur.

Information : cette opération peut nécessiter le remplacement du poste de distribution publique. De ce fait, la Commune devra mettre à disposition un emplacement entre 8 et 20 m² intégré au bâti ou maçonné, et se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

EAU POTABLE : Les travaux de branchement au réseau public d'eau potable seront réalisés aux frais du pétitionnaire sous le contrôle du gestionnaire intéressé (se renseigner auprès de DPVa – DEA).

Les réserves émises par le gestionnaire du réseau de distribution d'eau potable (DPVa – DEA) dans son avis du 08/04/2024 devront être strictement respectées, notamment, le cas échéant, en ce qui concerne l'installation d'un compteur général.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF : Le dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément au dossier validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçu de telle manière qu'il puisse être raccordé au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif, avant tout remblaiement, pour en vérifier la bonne exécution, le pétitionnaire doit contacter le SPANC en appelant le 04.94.50.16.40, ou en adressant un courrier à l'adresse suivante : SPANC / Square Mozart / CS90129 /83004 DRAGUIGNAN.

EAUX PLUVIALES : Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers le dispositif de rétention prévu à cet effet d'une capacité de **640 m³** minimum. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les puits perdus ou puisards sont strictement interdits.

Le pétitionnaire devra contacter le service urbanisme ou technique de la Mairie dès la mise en place du bassin de rétention avant tout remblaiement, afin qu'il en vérifie la bonne exécution.

Les réserves émises par le gestionnaire des eaux pluviales (DPVa – GEPU) dans son avis susvisé devront être strictement respectées : « Il n'est représenté qu'une seule

canalisation depuis l'agrandissement du restaurant vers le bassin de rétention. L'ensemble des eaux des surfaces imperméabilisées devront être acheminées vers le bassin de rétention. Une attention particulière sera émise par le contrôleur de conformité pour s'en assurer. **Recommandations :** Vu l'emplacement et la nature du projet, il est recommandé de favoriser des réseaux de collecte et de transit jusqu'au bassin de rétention en noue paysagère plutôt qu'en "tuyaux". Au regard de la topographie, le bien immobilier est traversé par plusieurs talwegs qu'il faudra entretenir et ne pas obstruer. À noter que ces talwegs peuvent devenir des axes d'écoulements des eaux de pluies. Au-delà de la rétention des eaux de pluies, il est également recommandé d'installer des récupérateurs d'eau de pluie pour assurer l'arrosage des espaces verts. »

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN : Les prescriptions fixées par le géotechnicien devront être obligatoirement respectées.

ACCESSIBILITÉ HANDICAPÉS : Les prescriptions émises dans l'avis de la Commission accessibilité susvisée devront être strictement respectées.

SECURITE - INCENDIE : Les prescriptions émises dans l'avis de la commission de sécurité susvisée devront être strictement respectées.

ERP : une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur des locaux ERP non affectés avant leur ouverture au public.

ARTICLE 3 : OBSERVATIONS

TORTUE D'HERMANN : A titre indicatif, la carte de sensibilité pour la tortue d'Hermann – espèce protégée au niveau national et gravement menacée à l'échelle européenne – classe le terrain d'assiette du projet en zone de sensibilité moyenne à faible et notable.

INCENDIE : Le terrain est situé dans une zone boisée soumise à un risque incendie. Afin de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, les chemins d'accès privatifs devront être entretenus afin de conserver une largeur minimale de 4 mètres.

DEBROUSSAILLEMENT : Les propriétaires des constructions, chantiers, travaux et installations situés à moins de 200 mètres de bois, forêts, landes, maquis et garrigues sont tenus de procéder au débroussaillage ou au maintien en état débroussaillé :

- hors zone urbaine : dans un rayon de 50 m autour de toute construction ou équipement (ou 100 mètres sur la décision du maire ou du préfet ; se renseigner auprès de sa mairie), et 2 m de part et d'autres des voies d'accès aux installations à protéger ;

PISCINE : Les eaux de lavage des filtres et de vidange des bassins sont interdites dans le réseau d'assainissement collectif ou dans les systèmes d'assainissement non collectifs. Elles ne doivent pas non plus être rejetées dans les fossés, les caniveaux ou chez les voisins. En conséquence, les eaux de piscine, quelle que soit leur provenance, doivent être infiltrées sur le terrain (puits perdu, tranchées d'infiltration, ...) après neutralisation du chlore, en veillant à ne pas provoquer d'écoulements intempestifs sur les propriétés voisines ou sur le domaine public qui peuvent constituer une infraction tant à l'article L. 211-2 du code de l'environnement qu'à l'article 640 du code civil (servitude d'écoulement des eaux). Elles peuvent également être évacuées en ayant recours à un vidangeur professionnel. En cas d'impossibilité, des dérogations peuvent être accordées par le préfet après avis du conseil départemental d'hygiène et, le cas échéant, accord de la collectivité gestionnaire du réseau d'eaux usées (se renseigner en mairie).

NB : le remplissage des piscines est autorisé, sous réserve d'un arrêté préfectoral l'interdisant. Se renseigner en mairie.

ACCÈS / ALIGNEMENT : Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire de voirie afin d'obtenir :

- une permission de voirie précisant notamment les conditions administratives, techniques et financières d'accès sur le domaine public routier ;
- un arrêté individuel d'alignement.

AFFOUILLEMENTS / EXHAUSSEMENTS : Les affouillements et exhaussement des sols doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols et l'écoulement des eaux.

CLÔTURE / PORTAIL : La présente autorisation ne vaut pas autorisation de réaliser une clôture et/ou un portail d'entrée, qui devra faire l'objet d'une autorisation ultérieure.

(NB : le futur portail devra respecter un recul minimum par rapport à la voie afin de permettre l'acheminement des secours et d'éviter les manœuvres d'entrée et de sortie sur la voie publique).

ALÉA ARGILES : La commune est soumise à un risque retrait-gonflement des sols argileux. Des informations sont consultables sur le site internet <http://www.argiles.fr> et disponibles en mairie pour vérifier à quel niveau le terrain est concerné par ce risque et connaître les dispositions constructives à prendre pour en limiter les effets.

ARCHÉOLOGIE : Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L.112-7 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret 2002-89 du 16/01/2002.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES : le projet devra être équipé ou pré-équipé pour l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables, conformément à la législation en vigueur (articles L.113-11 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

ARCHÉOLOGIQUE PRÉVENTIVE : Le projet faisant l'objet de prescriptions relatives à l'archéologie préventive, les travaux ne peuvent être entrepris avant que les prescriptions d'archéologie préventive ne soient complètement exécutées, en application de l'article R.425-31 du code de l'urbanisme.

LOI SUR L'EAU : Conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du code de l'environnement, le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol est soumis à déclaration lorsque la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.

En application des dispositions de l'article L.425-14 du code de l'urbanisme, le permis ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale prévue par l'article L.181-1 du code de l'environnement.

DECHETS : La gestion des déchets des professionnels par DPVA est soumise aux volumes produits, selon un seuil fixé par DPVA. Merci de vous référer à ce seuil. Dans le cas d'une collecte par l'Agglomération, prévoir un local minimum de 16 m². Les bacs devront être sortis en bordure de voie pour la collecte et rentrés immédiatement après. (cf avis de DPVa - DPVD - gestion des déchets en date du 23/04/2024 ci-joint).

DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX :

Au moment du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT), le demandeur doit joindre :

- un document, établi par un contrôleur technique, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis quant au respect des **règles de constructions parasismiques** si le projet est soumis au contrôle technique obligatoire (art. R.462-4 du code de l'urbanisme) ;
- un document attestant la prise en compte de la **réglementation thermique** (article R.111-20 du code de la construction et de l'habitation et R.462-4-2 du code de l'urbanisme) délivrée par un bureau de contrôle, un architecte ou un diagnostiqueur.

ARTICLE 4 : TAXES ET PARTICIPATIONS

TAXE D'AMENAGEMENT : Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement (parts communale et départementale). En application de l'article 1635 quater G du code général des impôts, la taxe d'aménagement est exigible, selon les cas :

- 1° à la date d'achèvement des opérations imposables (date de réalisation définitive des opérations au sens du code général des impôts) ;
- 2° à la date du procès-verbal constatant l'achèvement.

LES ARCS, le 9 décembre 2024

**Le Maire,
Nathalie GONZALES**



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 25/03/2024

TRANSMIS EN PREFECTURE LE : 26 DEC. 2024

**- INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -
INFORMATIONS**

RECOURS :

Le (ou les) demandeur 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 de Toulon, territorialement compétent, d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Ce recours gracieux doit être intenté dans les mêmes conditions de forme et de délai qu'un recours contentieux pour suspendre le délai de recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécourse Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

CARACTÈRE EXÉCUTOIRE : articles L.424-7 et L.424-8 du code de l'urbanisme

Le permis, le permis tacite et la décision de non opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis. Lorsqu'il s'agit d'un arrêté, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX, AFFICHAGE ET CONTENTIEUX :

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire et après avoir :

- affiché installé sur le terrain le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou de la déclaration préalable de manière lisible de la voie publique (article A424-18 du code de l'urbanisme) sur un panneau défini à l'article A424-15 dudit code et comportant les mentions citées aux articles A424-16 et A424-17 dudit code, pendant toute la durée du chantier.
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA 13407*02 est disponible à la mairie ou sur le site www.service-public.fr).

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 (contentieux ou gracieux) est tenu de notifier ledit recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation sous peine de nullité, d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard dans un délai de **quinze jours francs** à compter du dépôt du recours (Article R.600-1 du code de l'urbanisme).
- 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 présenter 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.

DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS ET PROROGATION :

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. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations auxquels est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant votre demande par lettre recommandée avec accusé de réception auprès de l'autorité compétente ou déposée en Mairie en deux exemplaires, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ :

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) doit être effectuée après réalisation de l'ensemble des éléments du projet autorisé, notamment l'aménagement des abords (clôtures, accès, plantations).

Vous voudrez bien également préciser dans votre déclaration, l'adresse précise de la construction (numéro et nom de la voie d'accès) ainsi que votre numéro de téléphone.

CONTRÔLE :

Conformément à l'article L. 461-1 du Code de l'Urbanisme, le représentant de l'Etat dans le département, le maire ou ses délégués ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant SIX ANS.

RAPPEL DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ DES PISCINES :

Conformément à la loi 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines et les décrets 2003-1389 du 31 décembre 2003 et 2004-499 du 7 juin 2004 (articles L.128-1 à L.128-3 et R.128-1 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation); la piscine devra être pourvue d'un dispositif destiné à prévenir les noyades conforme aux normes AFNOR.

LES OBLIGATIONS DU (OU DES) BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

Loi informatique et libertés en date du 6 janvier 1978 n°78-17.

Si vous êtes une personne physique, conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 n°78-17 dûment modifiée, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant à Service de l'Urbanisme de la commune.