

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

Demande déposée le 12/07/2024 et complétée le 21/10/2024		N° PC 083 004 24 K0021
Par :	Monsieur CIAPPARA Adrien, Monsieur CIAPPARA Sébastien	SURFACE DE PLANCHER Projet : 955 m ² (commerce 137 m ² + exploitation agricole 818 m ²) Totale : 955 m ² Surface terrain : 31992 m ²
Demeurant à :	204 CHEMIN DE BONNEFONT, 83490 LE MUY	
Terrain sis à :	LE BOULLIDOU	
Cadastre :	4 C 1614, 4 C 1626, 4 C 1627, 4 C 1628, 4 C 1629, 4 C 1630, 4 C 898, 4 C 901, 4 C 905, 4 C 906, 4 C 917, 4 C 918	
Pour	Création d'une exploitation agricole pour une miellerie avec une partie administrative, un atelier pour la fabrication et l'entretien des ruches, une miellerie pour l'extraction du miel, un local pour la mise en bouteille et d'étiquetage, du stockage et un espace de dégustation et de vente en circuit court et mise en place d'une réserve incendie	

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 d'ENEDIS en date du 24/07/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable du CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAR - Pôle Dracenie-Verdon en date du 17/10/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis de la CDPENAF - Préfecture du Var en date du 01/08/2024 (ci-joint) ;

Vu l'avis Positif/Négatif de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 18/07/2024 ;

VU l'avis du de DPVa - DPVD - gestion des déchets en date du 10/08/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable avec réserves de DPVa - GEPU (pluvial) en date du 18/10/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du SDIS en date du 13/12/2024 (ci-joint) ;

VU l'attestation relative à la réglementation thermique en date du 30/09/2024 ;

VU l'avis conforme du SPANC en date du 06/08/2024 (ci-joint) ;

VU l'attestation de l'architecte en date du 30/09/2024 certifiant qu'une étude géotechnique et sismique 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 handicapés en date du 18/11/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis réputé 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 21/12/2024 ;

VU la demande de permis de construire susvisée, déposée conjointement par Monsieur CIAPPARA Adrien et Monsieur CIAPPARA Sébastien ;

VU l'AT n° 083 004 24 K0010 en date du 17/01/2025 ;

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.

Dans son avis précité, ENEDIS a identifié la nécessité de procéder à un allongement du réseau d'électricité. Conformément à l'article L.342-11 du code de l'énergie tel que modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, la contribution estimée sera due par le bénéficiaire de l'autorisation.

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 susvisé 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 **130 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.

Les réserves émises par le gestionnaire des réseaux DPVa - GEPu (pluvial) dans son avis du 18/10/2024 devront être strictement respectées, notamment :

- *Vu la profondeur du bassin déclaré de 0,15 m et sa superficie de 328 m², vu le volume de rétention calculé de 50 m³, vu la volumétrie déclarée de 130 m³ pour le bassin de rétention et considérant que ces informations déclarées sont incohérentes, la **profondeur du bassin de rétention devra être d'au moins 0,4 m.***
- *Considérant qu'au regard de la topographie, le bien immobilier est traversé par un axe de ruissellement, une vigilance particulière devra être émise par le propriétaire notamment en matière d'entretien de ces axes d'écoulement des eaux de pluies. Une attention particulière sera portée lors du passage de la conformité sur :*
 - *le respect des déclarations relatives aux surfaces imperméabilisées*
 - *la réalisation du système de compensation des eaux de pluie incluant notamment le volume de rétention ainsi que les systèmes de collecte et de rejet (sur la base d'une validation des services techniques de la commune ou engagement du constructeur avec photos identifiant le bien immobilier à l'appui).*

INCENDIE : afin d'assurer la DECI de la construction, une réserve d'eau d'au moins 120 m³ devra être aménagée (article R.111-2 du code de l'urbanisme). La réserve et ses différentes

équipements annexes (aire de retournement, aire de mise en station...) **devront être strictement conformes à l'ensemble des paramètres techniques fixés par le RDDECI.**

Dès l'achèvement des travaux d'installation de la réserve incendie, le demandeur devra prendre contact avec le SDIS afin d'organiser la visite de réception. Les opérations de réception du point d'eau par le SDIS du Var seront réalisées conformément à l'annexe 5 du RDDECI à la demande du pétitionnaire (cf. site www.sdis83.fr).

La conformité de l'ensemble du projet ne pourra être délivrée qu'à la condition que le demandeur produise le procès-verbal de conformité de la cuve établi par le SDIS suite à la visite de réception.

La non réalisation de la réserve incendie constitue une infraction à l'urbanisme passible de poursuites pénales (article L.480-4 du code de l'urbanisme).

Les réserves émises par le SDIS dans son avis du 13/12/2024 devront être strictement respectées.

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.

DECHETS : La gestion des déchets des professionnels par DPVA est soumise aux volumes produits, selon un seuil fixé par DPVA. Dans le cas d'une collecte par l'Agglomération, prévoir un local minimum 16m². Les bacs devront être sortis en bordure de voie pour la collecte et rentrés immédiatement après.

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.

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 ;

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : Une partie du terrain est intéressée par l'opération n° 1 correspondant à l'élargissement de la RDN7 figurant sur la liste des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme. Aucune opération de construction ou d'aménagement ne peut être effectuée dans cette emprise (construction, clôture...).

ACCÈS : 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 ;

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.

ISOLATION ACOUSTIQUE : En raison de la proximité d'une infrastructure terrestre classée "voie bruyante", les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

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.

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES : Il est signalé à l'attention du pétitionnaire qu'il y a un risque de transport de matières dangereuses **le long de la route départementale**.

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.

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.

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.
- le procès-verbal de réception et de conformité de la cuve incendie établi par le SDIS, conformément au règlement départemental DECI ;

ARTICLE 4 : TAXES ET PARTICIPATIONS

TAXE D'AMÉNAGEMENT : 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.

L'article 1635 quater d du code général des impôts précise en son 3° que sont exonérées de la taxe d'aménagement "***Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, ainsi que celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (...)***"

Par ailleurs, le bénéfice de cette exonération est subordonné, en application de l'article 1635 quater D, II-2° du CGI, au **respect du règlement des minimis agricole** (règlement 1408/2013 du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le

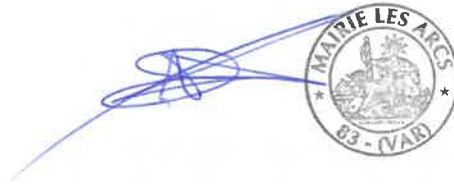
fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis dans le secteur de l'agriculture), et lorsque des serres ou des locaux destinés à abriter les récoltes ou à héberger les animaux ne sont pas **liés à des exploitations ou coopératives agricoles**, leur surface est taxable (Circ. logement du 18-6-2013 n° 1-3-1-3 : BO Écologie 10-7-2013)

Il en ressort que :

- 1) le bâtiment agricole objet du permis est exonéré de la taxe d'aménagement :
 - s'il est construit dans le cadre d'une activité d'une exploitation agricole ou d'une coopérative agricole => la question est donc de savoir si le titulaire du permis est une exploitation ou coopérative agricole. Ainsi, si le hangar agricole n'est pas construit par quelqu'un qui exerce à titre professionnel dans le cadre d'une exploitation ou coopérative agricole, il est imposable.
 - et si tel est le cas, il est exonéré si son usage entre dans le descriptif de l'article 1635 quater d du Code Général des Impôts reproduit ci-dessus.
- 2) L'installation de panneaux photovoltaïques est exonérée car selon votre message, elle se situe sur le toit du hangar.

LES ARCS, le 17 janvier 2025

**Le Maire,
Nathalie GONZALES**



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 15/07/2024

TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

23 JAN. 2025

- 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 « Télérecours 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.