

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

Demande déposée le 12/02/2025 et complétée le 17/02/2025		N° PC 083 004 25 00007
Par : Représentant :	IMHOTEP PROMOTION Monsieur OBINO Jeremy	SURFACE DE PLANCHER
Demeurant à : Terrain sis à : Cadastre :	550 CHE DE LA VERRERIE NEUVE 83550 VIDAUBAN Chemin du Rigaou 4 A 3675 – Lot 2	Projet : 133 m ² Surface terrain : 924 m ²
Pour	Construction d'une maison individuelle d'habitation avec garage, piscine avec terrasse pour la location	

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 municipal du 09/07/2020 portant délégation de fonction et de signature à Mme Christine CHALOT-FOURNET, 2ème adjointe au maire ;

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 la déclaration préalable de division n° DP 083 004 24 K0163 accordée le 09/12/2024 ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 17/02/2025 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable avec réserves de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 26/02/2025 (ci-joint) ;

VU l'attestation relative à la réglementation thermique en date du 18/01/2025;

VU l'attestation de l'expert en date du 01/03/2024 certifiant qu'une étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte ;

VU la demande de permis de construire susvisée, déposée par IMHOTEP PROMOTION représenté par Monsieur OBINO Jeremy ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions et observations mentionnées aux articles suivants.

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.

EAU-ASSAINISSEMENT : Les travaux de branchement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées seront réalisés aux frais du pétitionnaire sous le contrôle des gestionnaires intéressés (se renseigner auprès de DPVa – DEA).

Les réserves émises par le gestionnaire des réseaux de distribution d'eau potable et de collecte des eaux usées (DPVa – DEA) dans son avis susvisé devront être strictement respectées, notamment en ce qui concerne l'installation d'un compteur général pour le réseau AEP et la communication des plans et rapports d'essais pour le réseau EU.

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 22,95 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, afin qu'il en vérifie la bonne exécution.

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

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.

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 ;
- en zone urbaine (terrains bâtis ou non bâtis, ZAC, lotissement), sur la totalité de la parcelle.

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.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : Une partie du terrain est intéressée par l'opération n° 63 correspondant à l'élargissement du chemin de Rigaou 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...).

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.

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES : Conformément à l'article 12 du PLU, le stationnement des deux roues, doit être assuré en dehors des voies de desserte à raison d'une place pour 70 m² de surface de plancher destinée aux logements.

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).

ESPACES LIBRES ET PLANTATION : Conformément à l'article 13 du PLU, les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

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 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.
- si la construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées : le certificat de conformité du branchement à ce réseau établi par l'autorité compétente.

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.

PARTICIPATION ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PAC) : Le projet est susceptible de donner lieu au versement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif, le fait générateur de la participation est la date du raccordement au réseau collectif d'assainissement de la construction. Se renseigner en mairie.

LES ARCS, le 27/02/2025



Christine CHALOT-FOURNET
Déléguée à l'urbanisme

AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 12/02/2025
TRANSMIS EN PREFECTURE LE : 06/03/2025

- INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS

RE COURS :

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 « Télerecours 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 préalables 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.