

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

Demande déposée le 05/04/2024 et complétée les 23/07/2024, 20/11/2024, 17/12/2024, 26/02/2025, 24/06/2025 et 21/10/2025		N° PC 083 004 24 K0010
Par :	AEI PROMOTION	SURFACE DE PLANCHER Projet : 15124 m ² Antérieure : 100 m ² Supprimée : 100 m ² Totale : 15124 m ² Surface terrain : 78023 m ²
Représentant :	Monsieur AMZALLAG JérémY	
Demeurant à :	53, RUE D'ANTIBES 06400 CANNES	
Terrain sis à :	LES LAURONS	
Cadastre :	4 D 1498, 4 D 1775, 4 D 1996, 4 D 2150, 4 D 2371, 4 D 825, 4 D 826, 4 D 829, 4 D 830, 4 D 831, 4 D 832, 4 D 833, 4 D 834, 4 D 835, 4 D 836, 4 D 837, 4 D 838, 4 D 839, 4 D 840, 4 E 1192, 4 E 1193, 4 E 1308, 4 E 1384, 4 E 172, 4 E 190, 4 E 1904, 4 E 192, 4 E 193, 4 E 199, 4 E 200, 4 E 201, 4 E 202, 4 E 203, 4 E 204, 4 E 205, 4 E 206, 4 E 207, 4 E 2086, 4 E 2096	
Pour	Opération de 196 logements	

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, 1ère 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 l'arrêté du Préfet de Région en date du 07/08/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 17/09/2025 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - DPVD - gestion des déchets en date du 15/10/2025 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - GEPU (pluvial) en date du 22/10/2025 (ci-joint) ;

VU l'avis du SDIS en date du 30/01/2025 (ci-joint) ;

VU les attestations relatives à la réglementation thermique en date du 04/04/2024 ;

VU l'attestation de l'expert en date du 03/07/2024 certifiant qu'une étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte ;

VU l'arrêté préfectoral portant retrait de la décision implicite à la demande n° F09324P0187 et portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement en date du 11/07/2024 ;

VU la convention de Projet Urbain Partenarial en date du 20/10/2025 ;

VU la demande de permis de construire susvisée,

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 **PERMIS DE DEMOLIR**, des travaux de démolitions ayant été décrits dans l'imprimé de demande de permis de construire (article L.451-1 du code de l'urbanisme).

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 est due par le bénéficiaire de l'autorisation.

EAU-ASSAINISSEMENT : Les travaux de réalisation des réseaux et branchements seront conformes aux modalités définies dans la convention de Projet Urbain Partenarial ci-jointe (PUP).

Eaux Pluviales : Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées vers les dispositifs de rétention prévus à cet effet d'une capacité totale de **3855 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 des bassins de rétention avant tout remblaiement, afin qu'il en vérifie la bonne exécution.

Les recommandations émises par le gestionnaire des réseaux DPVa - GEPu (pluvial) dans son avis du 22/10/2025 s'imposent comme des prescriptions et devront être intégralement respectées.

Le pétitionnaire devra fournir à la commune les éléments permettant de justifier de la bonne réalisation, gestion et entretien des ouvrages de rétention pluviale.

Il est rappelé que la preuve de la bonne réalisation, gestion et entretien des ouvrages devra être faite lors de la déclaration d'achèvement des travaux. Elle conditionnera la délivrance de la conformité.

DECHETS : Le nouveau Schéma de Collecte prévoit la collecte en point de tri en colonnes multiflux. Le Plan devra être revu selon les remarques suivantes :

Décaler les stationnements et arrondir l'angle de sortie pour le camion.

Aucun bâti proche des colonnes à moins de 60 cm.

Confère recommandations de collecte.

Respecter les dimensions et arrondis dans les T de retournement Voiries lourdes pour les camions de collecte trajet et demi-tour.

BORNE INCENDIE : 4 bornes incendie devront obligatoirement être mises en place avant le commencement des travaux.

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.

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 :

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

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : Une partie du terrain est intéressée par les opérations (ER113, 114, 15 et 44) figurants sur la liste des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme :

- **Emplacement Réservé n° 113 : Création d'un parc public, d'espaces publics et verts et de cheminements piétonniers.**

- **Emplacement Réservé n° 114 : Création d'une voie d'accès à l'opération d'ensemble du quartier des Laurons et création d'une aire de stationnement.**

- **Emplacement Réservé n° 15 / 9 m : Création d'une voie reliant le chemin de Saint Pierre et l'opération n° 33.**

- **Emplacement Réservé n° 44 / 10,3 m : Elargissement et repositionnement de l'avenue des Laurons.**

Aucune opération de construction ou d'aménagement ne peut être effectuée dans ces emprises (construction, clôture...). **Il est rappelé que ces Emplacements Réservés au profit de la commune restent pleinement opposables.**

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 conformes à la réglementation en vigueur.

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.

DÉMOLITION : Le projet comportant un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne peuvent être entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ;
- soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

ARCHÉOLOGIQUE PRÉVENTIVE :

Article 1 de l'arrêté du Préfet de Région : Un diagnostic archéologique sera réalisé sur le terrain faisant l'objet des aménagements, ouvrage ou travaux susvisés (confère l'arrêté préfectoral du 07/08/2024).

Article 2 de l'arrêté du Préfet de Région : Un diagnostic sera réalisé sous la maîtrise du maître d'ouvrage de l'Inrap ou du service archéologique du département du Var (confère l'arrêté préfectoral du 07/08/2024).

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.

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.

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 des bornes incendie établi par le SDIS, conformément au règlement départemental DECI.

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.

L'attestation de la **prise en compte de la réglementation acoustique** délivrée par un architecte, un contrôleur technique, un bureau d'études ou un ingénieur conseil ou, en l'absence de maître d'œuvre, le maître d'ouvrage de l'opération en application des articles R.111-4 à R.111-4-5 du code de la construction et de l'habitation et R.462-4-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : TAXES ET PARTICIPATIONS

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.

PROJET URBAIN PARTENARIAL : Les travaux de réalisation des réseaux et branchement seront conformes aux modalités définies dans la convention de projet urbain partenarial ci-jointe.

LES ARCS, le 22 octobre 2025

Christine CHALOT-FOURNET
Déléguée à l'urbanisme



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 08/04/2024

TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

24 OCT. 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 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.

