

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

Demande déposée le 18/10/2025		N° PC 083 004 25 00028
Par :	SCI FLORAZUR IMMO	<b>SURFACE DE PLANCHER</b>  Projet : 923,9 m <sup>2</sup> Antérieure : 516 m <sup>2</sup> Totale : 1439,9 m <sup>2</sup>  Surface terrain : 7766 m <sup>2</sup>
Représentant :	Monsieur KADDOUCH Florian	
Demeurant à :	ZONE ARTISANALE DE L'ECLUSE, 83460 LES ARCS	
Terrain sis à :	ZONE ARTISANALE DE L'ECLUSE	
Cadastre :	4 E 2041, 4 E 2042	
Pour	Les modifications apportés au permis de construire n° 083 004 16 K0039 sont les suivantes : - Modification de l'unité foncière du projet : Ajout de la parcelle Section E, numéro 2041.Modification de l'emprise au sol. Modification de la surface de plancher. Modification de la surface d'espace vert. Modification de la surface des zones imperméabilisées. Modification du nombre de stationnement. Modification du bassin de rétention. Sur le bâtiment concerné par le PC initial : Modification de la hauteur de la construction. Modification de la profondeur des sas de livraison. Modification de la dimension des ouvertures Façade SUD. Ajout d'une ouverture façade EST. Suppression des ouvertures façade OUEST. Suppression du Jaune Genêts RAL 1032 sur rives de toitures et le bandeau EST.	

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 14/11/2025 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 11/04/2014 approuvant le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) lié à la présence de l'Argens et du Réal ;

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 relative au maintien de la déclaration préalable en matière de clôtures ;

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 du SDIS en date du 17/12/2025 (ci-joint) ;

VU l'avis de DDTM - SEF - Bureau Biodiversité (NATURA 2000) en date du 04/08/2025 ;

VU l'attestation de l'architecte de la prise en compte des risques géotechniques et d'une étude des risques d'inondation en date du 10/10/2025 ;

VU l'attestation relative à la réglementation thermique en date du 10/10/2025 ;

VU les prescriptions de l'Animatrice Natura 2000 Val d'Argens en date du 04/12/2025 ;

Vu l'avis Favorable de DPVa - GEPU (pluvial) en date du 29/10/2025

VU la demande de permis de construire susvisée, déposée par SCI FLORAZUR IMMO ;

## **ARRÊTE**

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

### **ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS**

#### **EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 :**

♦ Les incidences semblent porter principalement sur les chiroptères, notamment le Murin de Capaccini, espèce strictement cavernicole. Il n'existe donc pas de destruction directe de gîte

vis-à-vis de la ripisylve présente sur les parcelles. Cependant, les ripisylves constituent un habitat de chasse privilégié, ce qui engendre un risque de dérangement lors des périodes de chasse pour cette espèce.

À ce titre, la mesure d'évitement devra être mise en place en prévoyant des travaux entre le 1er septembre et le 30 novembre, car elle évite la période de mise bas estivale.

♦ La présence d'un écologue encadrant les travaux est une mesure convenable.

♦ L'abattage de l'arbre de 3 m devra faire l'objet d'un diagnostic écologique préalable pour vérifier la présence ou non de cavités. Si un gîte est identifié, l'abattage devra être reporté à la période post-estivale (migration vers les gîtes hivernaux) et réalisé selon une méthode douce en présence de l'écologue.

♦ Concernant les plantations compensatoires le long de l'Argens, il conviendra de privilégier des essences locales appartenant au cortège d'espèce de la ripisylve, en excluant toute espèce exotique envahissante telle que la canne de Provence

♦ Enfin, l'absence de clôture au sud et à l'ouest, au contact des cours d'eau, est favorable au maintien des corridors écologiques.

**RISQUES D'INONDATION** : Le terrain se situe en zone **ALEA EXCEPTIONNEL** du PPRi. Le projet doit prendre en compte toutes les dispositions du règlement du PPRi et notamment :

- la face supérieure du premier plancher aménageable des constructions devra être implantée au minimum à 0,40 m au-dessus de la côte de référence
- les clôtures doivent assurer l'équilibre hydraulique et ne doivent pas être pleines ;

**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 **417,50 m<sup>3</sup>** 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**

Le bassin de rétention a été surdimensionné pour permettre une vidange totale par infiltration dans un délai réglementaire de 24 heures.

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 gestion 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** : Les deux réserves de 120 m3 chacune et ses différents 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](http://www.sdis83.fr)).

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

**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.

### **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 modérée.

**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.

**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.

### **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.
- le procès-verbal de réception et de conformité des cuves incendies par le SDIS, conformément au règlement départemental DECI ;

### **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 30/12/2025  
Déléguée à l'urbanisme,  
Christine CHALOT-FOURNET



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 18/10/2025  
TRANSMIS EN PREFECTURE LE : 08/01/2026

## - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS

### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Si vous entendez contester la décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent (Toulon) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de celle-ci. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

### 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 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](http://www.service-public.fr)).

### Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- En cas de recours (contentieux, gracieux/hiérarchique), l'auteur 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.*