

**COMMUNE
de LES ARCS**

**DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉCISION DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 14/01/2026		N° DP 083 004 26 00003
Par :	Madame GOUATY Maryse	Surface terrain : 4052 m ²
Demeurant à :	225, Chemin de Cante Perdrix 83300 DRAGUIGNAN	
terrain sis à :	Boulevard de Peymarlier	
Cadastre :	4 C 1177, 4 C 1178	
Pour :	Division en 2 lots : Terrain A surplus de la propriété pour 3524 m ² objet d'un futur permis d'aménager de 5 lots et Terrain B à bâtir de 528 m ²	

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, 1^{ère} 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 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'attestation de la Commune relative à l'usage de délaissement de l'Emplacement Réserve n°6, en date du 10/02/2026 ;

VU l'avis Favorable avec réserve de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 15/01/2026 ;

VU l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 05/02/2026 ;

VU l'avis avec prescriptions de la DRAC - Service Régional de l'Archéologie en date du 21/01/2026 ;

VU la demande de déclaration préalable susvisée, déposée conjointement par Madame GOUATY Maryse et Monsieur CLARET Martial,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : La déclaration référencée ci-dessus fait l'objet d'une **DECISION DE NON-OPPOSITION**. Les travaux déclarés peuvent être réalisés sous réserve du respect des observations mentionnées aux articles ci-dessous.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

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

ARTICLE 3 : DÉCLARATION DE DIVISION CONSTITUTIVE DE LOTISSEMENT

La division du terrain est constitutive de lotissement en application de l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.

La présente décision atteste que la division en vue de bâtir est possible compte tenu de la desserte des terrains par les équipements publics, sous réserve que l'ampleur du projet ne nécessite pas de modification de ces équipements.

Elle ne préjuge pas de l'obtention des futures autorisations d'urbanisme sur les terrains.

LOTISSEMENT SANS TRAVAUX : en application des dispositions combinées des articles R.421-19 et R.421-23 a) du code de l'urbanisme, le présent lotissement ne pourra en aucun cas donner lieu à la création ou à l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots. **Chaque lot à bâtir issu de la division disposera de son propre raccordement aux réseaux publics.**

Les infractions aux dispositions applicables aux lotissements sont passibles de **poursuites pénales et d'actions en nullité de la vente** (articles L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme).

OBLIGATION DE BORNAGE : en vertu de l'article L.115-4 du Code de l'Urbanisme, mention du bornage devra être inscrit dans la promesse de vente des lots.

ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DIVERSES

La présente autorisation n'emporte pas régularisation des travaux autres que ceux expressément visés par la présente décision. Les travaux non autorisés constatés sur le terrain demeurent soumis à la réglementation applicable et pourront faire l'objet des procédures prévues aux articles L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EAU-ASSAINISSEMENT : La construction devra obligatoirement être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable sous pression et d'assainissement. Les travaux de branchement seront réalisés aux frais du pétitionnaire sous le contrôle des gestionnaires intéressés (se renseigner en Mairie). **L'aménagement devra respecter l'avis de la DEA du 15/01/2026.**

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 1x12 KVA monophasé), les frais inhérents seront à la charge du demandeur.

EAUX PLUVIALES : Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées vers le bassin de rétention prévu à cet effet d'une capacité de 130l /m² imperméabilisée au 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.

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.

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN : La propriété étant située en zone de mouvement de terrain, le pétitionnaire devra faire procéder à une étude par un expert agréé afin que le projet prenne en compte ce risque.

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 sont 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.

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.

LES ARCS, le 10 mars 2026

Christine CHALOT-FOURNET
Déléguée à l'urbanisme



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 19/01/2026
TRANSMISSION EN PRÉFECTURE LE :

19 MARS 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
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).

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.