

COMMUNE
de LES ARCS

DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉCISION DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 09/05/2026		N° DP 083 004 26 00059
Par :	SAS CB PROMOTIONS	Surface terrain : 1293 m ²
Représenté par :	Monsieur BREMOND Clément	
Demeurant à :	553, Route de Marseille 83470 ST MAXIMIN LA STE BAUME	
terrain sis à :	Avenue des Laurons	
Cadastre :	4 D 2374	
Pour :	Détachement de deux terrains destinés à la construction, directement desservis par l'avenue des LAURONS	

Monsieur 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 07/04/2026 portant délégation de fonction et de signature à M. CORBUCCI Stéphane, 3ème adjoint ;

VU l'arrêté préfectoral du 08/02/2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var ;

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 avec réserves du gestionnaire d'eau et d'assainissement (DPVa DEA) en date du 15/05/2026 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 26/05/2026 (ci-joint) ;

VU la demande de déclaration préalable susvisée, déposée par la SAS CB PROMOTIONS,

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 prescriptions et des observations mentionnées aux articles ci-dessous.

ARTICLE 2 : **PRESCRIPTIONS**

EMPLACEMENT RESERVE : Une partie du terrain est intéressée par les opérations n° 80 / 6 m : concernant l'élargissement de la partie Sud du chemin des Laurons et avenue des Laurons (Bénéficiaire : Commune) et n° 44 /10,3 m : concernant l'élargissement et le repositionnement de l'avenue des Laurons (Bénéficiaire : Commune) et 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...).

ALIGNEMENT : Le pétitionnaire devra solliciter l'alignement auprès de la commune.

ÉLECTRICITÉ : 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.

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.

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.

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 et selon l'avis émis par le service en date du 15/05/2026 (se renseigner auprès de DPVa – DEA).

EAUX PLUVIALES : Prévoir un **bassin de rétention** (130 L/m² imperméabilisé) des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées du projet avec la localisation sur le plan de masse. Pour plus d'information, contacter le service urbanisme de la mairie.

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN : vis-à-vis du risque mouvement de terrain, il conviendra de 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.

LES ARCS, le 29 mai 2026

Stéphane CORBUCCI
Délégué à l'urbanisme



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 11/05/2026

TRANSMISSION EN PRÉFECTURE LE : 04 JUIN 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.

