

**COMMUNE
de LES ARCS**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉCISION DU MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE**

Demande déposée le 17/08/2023 et complétée le 07/12/2023		N° PC 083 004 23 K0025
Par :	SCI SYNVA	SURFACE DE PLANCHER
Représentant :	Monsieur BENHAMOU Stéphane	Projet : 716 m ²
Demeurant à :	VOIE JACQUES PREVERT 83460 LES ARCS	
Terrain sis à :	ZAE LES 4 CHEMINS	Surface terrain : 2159 m ²
Cadastré :	4 G 1920, 4 G 1924	
Pour	Construction d'un magasin SO'BIO d'une surface de vente de 508 m ² avec places de stationnements	

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 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 l'avis d'ENEDIS en date du 25/10/2023 (ci-joint) ;

VU l'attestation relative à la réglementation thermique en date du 09/08/2023 ;

VU l'avis du CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAR - Pôle Dracenie-Verdon en date du 19/09/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 07/09/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de DPVa - DPVD - gestion des déchets en date du 21/09/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis conforme du SDIS en date du 06/10/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - GEPU (pluvial) en date du 08/11/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis du CANAL DE PROVENCE en date du 27/11/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis de NATURA 2000 – VAL D'ARGENS en date du 12/12/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable de la Commission d'Arrondissement pour l'accessibilité aux personnes handicapés en date du 16/11/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable de la Commission d'Arrondissement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en date du 16/11/2023 (ci-joint) ;

VU la demande de permis de construire susvisée, déposée par la SCI SYNVA représentée par Monsieur BENHAMOU Stéphane ;

VU l'AT n° 08300423K0010 accordée le 16/01/2024,

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 **AUTORISATION DE TRAVAUX SUR UN ERP**, conformément aux dispositions de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

ÉLECTRICITÉ - TÉLÉCOMMUNICATION : 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 du 07/09/2023 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.

EAU : Le branchement après compteur devra traverser des parcelles privées, des servitudes notariales de tréfonds devront être établies.

ASSAINISSEMENT Le réseau public se situe sous une parcelle privée, une autorisation notariale de tréfonds est à prévoir pour s'y raccorder.

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 **222 m³** minimum (bassin de 126 m³ et noue de 96 m³). 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.

Il sera nécessaire de mettre en place un entretien approprié du bassin de rétention enterré (visite périodique et curage éventuel), de la noue (fauchage annuel, curetage périodique) et du poste de relèvement (contrat d'entretien).

Le bassin de rétention enterré et la noue devront répondre aux exigences des dispositions légales et réglementaires en vigueur de manière à ne pas accentuer le risque inondation de la zone.

ACCES : sécuriser davantage la sortie des véhicules depuis l'espace de stationnement.

ACCESSIBILITÉ HANDICAPÉS : Les prescriptions émises dans l'avis de la Commission accessibilité susvisée devront être strictement respectées.

SECURITE - INCENDIE : Les prescriptions émises dans l'avis de la commission de sécurité susvisée devront être strictement respectées.

ERP : une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur des locaux ERP non affectés avant leur ouverture au public.

DEVANTURES ET ENSEIGNES : conformément à la zone UH, article 11-2.7 « *Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement. Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.* »

DECHETS : dans son avis du 21/09/2023 le service DPVA – déchets indiquait que « La gestion des déchets des professionnels par DPVA est soumise aux volumes produits, selon un seuil fixé par DPVA. Dans le cas d'une collecte par l'Agglomération, **prévoir un local minimum de 16 m²**. Les bacs devront être sortis en bordure de voie pour la collecte et rentrés immédiatement après. »

CANAL DE PROVENCE :**Obligation pour le pétitionnaire :**

- de faire constater par la Société du Canal de Provence le respect de la servitude lors de l'implantation de la construction et des aménagements sur le terrain,
- de réaliser deux sondages sur notre conduite avant tout commencement de travaux, et en présence d'un agent SCP, afin de positionner avec précision notre ouvrage,
- de modifier l'implantation de son projet et déposer un permis modificatif si le projet ne respecte pas les servitudes suite au sondage réalisé,
- de ne pas terrasser à moins de 3m de la conduite, et mettre tout en œuvre pour ne pas déstabiliser notre ouvrage pendant les terrassements,
- d'installer une protection mécanique entre le transformateur et notre conduite (le transformateur existant étant à moins de 5m de notre conduite),
- de s'assurer que les entreprises chargées d'effectuer les travaux nous fassent parvenir une DICT au moins 10 jours avant le début des travaux, par application du décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011,
- de respecter la distance entre les différents réseaux conformément au chapitre 3 de notre fascicule « conditions de franchissement »,
- de s'assurer que les terrassements ou remblaiements réalisés sur notre conduite placeront la génératrice supérieure de celle-ci au minimum à 1 m du sol fini et au maximum à 1,20 m.

ARTICLE 3 : OBSERVATIONS

INCENDIE : Le terrain est situé dans une zone boisée soumise à un risque incendie. Afin de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, les chemins d'accès privatifs devront être entretenus afin de conserver une largeur minimale de 4 mètres.

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.

ACCÈS / ALIGNEMENT : Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire de voirie afin d'obtenir :
- un arrêté individuel d'alignement.

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

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.

CLÔTURE / PORTAIL : La présente autorisation ne vaut pas autorisation de réaliser un portail d'entrée, qui devra faire l'objet d'une autorisation ultérieure.
(NB : le futur portail devra respecter un recul minimum par rapport à la voie afin de permettre l'acheminement des secours et d'éviter les manœuvres d'entrée et de sortie sur la voie publique).

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES : Il est signalé à l'attention du pétitionnaire qu'il y a un risque de transport de matières dangereuses **le long de la route nationale.**

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.

TORTUE HERMANN : A titre indicatif, la carte de sensibilité pour la tortue d'Hermann classe le terrain d'assiette du projet en zone **modérée**.

STATIONNEMENT DES DEUX ROUES : Conformément à l'article 12 du PLU, le stationnement des deux roues, dont au moins 50% pour les vélos, doit être assuré en dehors des voies de desserte à raison d'une place pour 100 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. Ils doivent couvrir au moins 10% de l'unité foncière.

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.
- une attestation de vérification de **l'accessibilité aux personnes handicapées** délivrée par un contrôleur technique ou le maître d'ouvrage dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux (articles R.462-3 du code de l'urbanisme et R.111-19-27 du code de la construction et de l'habitation).
- 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 16 janvier 2024

**Le Maire,
Nathalie GONZALES**



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 21/08/2023
TRANSMIS EN PREFECTURE LE :

25 JAN. 2024

- 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 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 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.

