

**COMMUNE
de LES ARCS**

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

Demande déposée le 19/09/2023 et complétée le 05/12/2023		N° PC 083 004 23 K0030
Par : EURL CAVE NAZAROV Représentant : Monsieur NAZAROV Pavel Demeurant à : Impasse les Plainons 83460 LES ARCS Terrain sis à : Impasse les Plainons Cadastre : 4 E 1278, 4 E 1526, 4 E 1529, 4 E 1827, 4 E 555, 4 E 565, 4 E 566, 4 E 569, 4 E 575, 4 E 576, 4 E 577, 4 E 578, 4 E 584, 4 E 592, 4 E 593, 4 E 594, 4 E 595, 4 E 601, 4 E 603, 4 E 604, 4 E 605, 4 E 606, 4 E 607, 4 E 608, 4 E 616	SURFACE DE PLANCHER	
	Projet : exploitation agricole 423,02 m ² Antérieure : habitation 472 m ² Entrepôt 236 m ² Totale : 1131,02 m ² Surface terrain : 156 312 m ²	
Pour	Construction d'un bâtiment agricole non accessible au public sur un terrain agricole (stockage cuves, bureaux et bureaux du personnel) et réserve incendie enterrée	

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, 2ème 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 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'avis d'ENEDIS en date du 06/10/2023 (ci-joint) ;
 VU l'avis de NATURA 2000 – VAL D'ARGENS en date du 12/12/2023 (ci-joint) ;
 VU l'avis du gestionnaire de la voirie en date du 17/10/2023 (ci-joint) ;
 VU l'avis du SPANC en date du 22/08/2023 (ci-joint) ;
 VU l'attestation de l'architecte en date du 26/07/2023 certifiant qu'une étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte ;
 VU l'avis de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 27/09/2023 (ci-joint) ;
 VU l'avis de DPVa - GEPU (pluvial) en date du 20/12/2023 ;
 Vu le récépissé de dépôt d'une demande au titre des ICPE en date du 05/12/2023 ;
 VU l'absence d'avis du SDIS, consulté le 28/11/23 ;

VU la demande de permis de construire susvisée, déposée par l'EURL CAVE NAZAROV représentée par Monsieur NAZAROV Pavel,

ARRÊTE

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

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

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

ZONE ROUGE

- la création de zones refuges, induisant une surélévation de bâtiment d'habitation, ne peut avoir pour effet de créer de nouveaux logements ;
- 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 locaux d'habitation et leurs extensions devront être construits sur vide sanitaire ajouré sur au moins 30 % de la surface périmétrique ;
- la création d'abris de jardins ou abris légers s'ils ont une surface inférieure à 10 m² et s'ils sont scellés au sol ;
- les piscines créés doivent être affleurantes et balisées jusqu'au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence pour pouvoir être identifiées en cas de crue ;
- les clôtures doivent assurer l'équilibre hydraulique et seront constituées d'au maximum 3 fils superposés.

(ATTENTION AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX SOUS ZONES R1 R2 R3 VOIR PPRi)

ZONE ALEA EXCEPTIONNEL

- 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
 - situer les accès et émergences des sous-sols au minimum à 0,40m au-dessus de la cote de référence ;
 - faire affleurer les piscines au niveau du terrain naturel et les baliser au minimum à 0,20 m au-dessus du TN pour pouvoir les identifier en cas de crue ;
 - disposer les aires de stockage des produits polluants à 0,40m au-dessus de la côte de référence ;
 - lester et sceller les stockages de matières polluantes ou dangereuses qui ne pourraient être mis hors d'eau et situer leur émergence à 0,40m au-dessus de la côte de référence afin d'éviter toute pollution ;
 - les clôtures doivent assurer l'équilibre hydraulique et ne doivent pas être pleines ;
- En l'absence de cote de référence exploitable à proximité, les implantations à +0,40 m devront être calculées par rapport au terrain naturel (T.N.).

MARGE REcul : Le terrain est concerné par un ou des réseau(x) hydrographique(s) identifié(s) et figuré(s) sur la carte réglementaire du PPRi. Il est interdit de construire dans une bande de 30 m, calculée depuis le haut de berge ou le parement latéral, dans la limite de l'emprise du lit majeur ;

ACCES : conformément à l'avis du 17/10/2023 du Département – service gestionnaire de voirie, l'accès est déjà existant. Le pétitionnaire devra adresser au Département une demande de permission de voirie pour la régularisation de cet accès.

ELECTRICITE : dans son avis du 06/10/2023, ENEDIS a identifié la nécessité de procéder à un allongement de 210 m 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 estimée à 13 918,20 € HT est due par le bénéficiaire de l'autorisation.

EAU POTABLE : Les travaux de branchement au réseau public d'eau potable seront réalisés aux frais du pétitionnaire sous le contrôle du gestionnaire intéressé (se renseigner auprès de DPVa – DEA).

Les réserves émises par le gestionnaire du réseau de distribution d'eau potable (DPVa – DEA) dans son avis du 27/09/2023 devront être strictement respectées, notamment, le cas échéant, en ce qui concerne l'installation d'un compteur général.

Le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable se fera par la R.N. n°7.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF : Le dispositif d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément au dossier validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif

(SPANC) et conçu de telle manière qu'il puisse être raccordé au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Dès la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif, avant tout remblaiement, pour en vérifier la bonne exécution, le pétitionnaire doit contacter le SPANC en appelant le 04.94.50.16.40, ou en adressant un courrier à l'adresse suivante : SPANC / Square Mozart / CS90129 / 83004 DRAGUIGNAN.

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 **193 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 du bassin de rétention avant tout remblaiement, afin qu'il en vérifie la bonne exécution.

L'avis de DPVa - GEPu (pluvial) en date du 20/12/2023 indique : *Recommandation : il est possible de favoriser encore plus l'infiltration en réalisant les stationnements VL avec des matériaux poreux ou semi-perméable, et en dirigeant les eaux de la voirie et des stationnements au sud du bâtiment vers l'espace vert le ceinturant.*

Le système de rétention devra être conforme à la réglementation ICPE.

INCENDIE : afin d'assurer la DECI de la construction, une réserve d'eau d'au moins 60 m³ devra être aménagée (article R.111-2 du code de l'urbanisme). La réserve 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).

La conformité de l'ensemble du projet ne pourra être délivrée qu'à la condition que le demandeur produise le procès-verbal de conformité de la cuve établi par le SDIS après la visite de réception.

La non-réalisation de la réserve incendie constitue une infraction à l'urbanisme passible de poursuites pénales (article L.480-4 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE 3 : OBSERVATIONS

NATURA 2000 – VAL D'ARGENS : Le formulaire d'évaluation des incidences est correctement complété et conclusif sur une non-incidence du projet au regard des habitats et espèces ayant désigné le site Natura 2000.

- **il y a un risque pollution lumineuse pour les espèces de chiroptères (chauve-souris) avec la finalité de ce projet**
- **des mesures adaptatives doivent être prises concernant l'éclairage : en LED, dirigé vers le bas, et uniquement si nécessaire pour garantir la sécurité des biens et personnes (par détection de mouvement éventuelle)**
- **les habitats Natura 2000 à enjeu ne sont pas présents sur la zone d'influence.**
- **Les 18 Oliviers qui seront déplacés pour les besoins du projet doivent être replantés sur une autre partie du domaine sur un secteur clairement identifié qui garantira leur reprise et leur maintien.**

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 :

- 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'autre des voies d'accès aux installations à protéger ;

ACCÈS : Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire de voirie afin d'obtenir :

- une permission de voirie précisant notamment les conditions administratives, techniques et financières d'accès sur le domaine public routier ;

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.

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 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 à faible.

ICPE : En application des dispositions de l'article L.425-10 du code de l'urbanisme, les travaux ne peuvent être exécutés avant la décision d'enregistrement prévue à l'article L.512-7-3 du code de l'environnement.

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 :

- le procès-verbal de réception et de conformité de la cuve 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.

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.

LES ARCS, le 1^{er} mars 2024Christine CHALOT-FOURNET
Déléguée à l'urbanisme

AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 25/09/2023

TRANSMIS EN PREFECTURE LE : 07 MAR. 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.