

**COMMUNE  
de LES ARCS**

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

Demande déposée le 20/10/2023 et complétée le 19/04/2024		<b>N° PC 083 004 23 K0034</b>
Par : SARL FONT DU BROC Représentant : Monsieur MASSA Sylvain Demeurant à : Domaine la Font du Broc, 83460 LES ARCS Terrain sis à : Domaine la Font du Broc Cadastre : 4 B 1089, 4 B 1090, 4 B 1304, 4 B 1305, 4 B 1355, 4 B 1356, 4 B 1357, 4 B 2020, 4 B 2058, 4 B 2082, 4 B 2084, 4 B 2163, 4 B 2165, 4 B 2167, 4 B 2179, 4 B 2185, 4 B 2186, 4 B 57, 4 B 58, 4 B 61, 4 B 63, 4 B 65, 4 B 66, 4 B 68, 4 B 732, 4 B 733, 4 B 734, 4 B 742, 4 B 743, 4 B 744, 4 B 745, 4 B 750, 4 B 751, 4 B 752, 4 B 753, 4 B 754, 4 B 755, 4 B 757, 4 B 761, 4 B 762, 4 B 763, 4 B 764, 4 B 767, 4 B 779, 4 B 781, 4 B 782, 4 B 784, 4 B 788, 4 B 790, 4 B 791, 4 B 795, 4 B 796, 4 B 797, 4 B 799, 4 B 800, 4 B 809, 4 B 811, 4 B 812	<b>SURFACE DE PLANCHER</b>  Projet : 7599,88 m <sup>2</sup> Antérieure : 3916,87 m <sup>2</sup> Totale : 11516,75 m <sup>2</sup> Surface terrain : 736 666 m <sup>2</sup>	
Pour	Réalisation d'un hôtel de 68 suites, restaurants et spa - Changements de destination de certains bâtiments existants – Régularisations - Extensions et nouvelles constructions - Démolition d'un garage qui sera remplacé par un jardin - Démolition d'une mansarde sans changement de destination du bâtiment – Les constructions restantes seront conservées et rénovées et certaines feront l'objet d'extensions pour accueillir l'hôtel et les services annexes	

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 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 la demande de permis de construire susvisée, déposée par la SARL FONT DU BROC représentée par Monsieur MASSA Sylvain ;

VU l'avis de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 14/11/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis du SPANC en date du 20/02/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis Favorable de la SPMR - TRAPIL en date du 13/11/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis Favorable avec réserves de l'ARS PACA en date du 11/12/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis Défavorable simple de la CDPENAF - Préfecture du Var en date du 30/11/2023 saisie dans le cadre du présent dossier de permis de construire (ci-joint) ;

VU le récépissé IOTA n°231201-163448-904-019 en date du 01/12/2023 ;

VU l'autorisation tacite reçue par mail de la DDTM - SAF sur le dossier loi sur l'eau en date du 28/08/2024 ;

VU l'avis avec prescriptions de la DREAL -- Service Biodiversité, Eau & paysages / Unité Biodiversité reçu par mail le 30/07/2024 ;

VU l'avis Favorable de DPVa - GEPU (pluvial) en date du 19/12/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis Sans observation de DPVa - Service agriculture en date du 14/11/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis Favorable de NATURA 2000 (Val d'Argens aval) en date du 12/12/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 17/06/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis Favorable du SDIS en date du 14/12/2023 (ci-joint) ;

VU l'avis Favorable avec prescriptions de DPVa - DPVD - gestion des déchets en date du 17/11/2023

VU l'avis réputé Favorable (consultation du 18/01/2024 ci-jointe) de la Commission d'Arrondissement pour l'accessibilité aux personnes handicapés en date du 18/03/2024 (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 11/04/2024 (ci-joint) ;

VU l'AT n°083 004 23 K0015 en date du 16/09/2024 ;

CONSIDERANT qu'à la suite de l'avis défavorable simple de la CDPENAF du 30 novembre 2023, la commune a pris en considération les remarques émises par la commission s'étant appuyée sur le STECAL n°1 pour se prononcer ; STECAL depuis rectifié par la modification simplifiée n°8 et la création du STECAL n°2 devenus exécutoires le 10 mars 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 **PERMIS DE DEMOLIR** pour les travaux de démolition ayant été décrits dans l'imprimé de demande de permis de construire (article L.451-1 du code de l'urbanisme).

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 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.

**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 susvisé devront être strictement respectées, notamment, le cas échéant, en ce qui concerne l'installation d'un compteur général.

Le projet réalisé dans le secteur devra être raccordé au réseau du Canal de Provence dès que celui-ci sera disponible au niveau de la route Ste Roseline, ou de la RD555, dans un rayon de moins de 1,5 km du projet, sous réserve de la faisabilité technique et juridique de ce raccordement ;

**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.

Toutes les matières organiques devront être traitées en phytoépurations par des plantes rigoureusement sélectionnées en fonction de leur pouvoir épuratoire, de leur sensibilité aux pollutions, de leurs structures racinaires et foliaires, associées à un substrat spécifique et à des micro-organismes 100% naturels ;

**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 **de 2500 m<sup>3</sup>, de 600 m<sup>3</sup> et de 11400 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.**

Les bassins de rétention devront être équipés d'un système de débit de fuite permettant la vidange de ces derniers ;

Les routes et chemins devront être en revêtement drainant et les bâtiments ajoutés au projet seront traités en s'adaptant à la morphologie du lieu afin de permettre de réaliser plusieurs espaces verts en toiture des nouvelles extensions limitant les emprises imperméabilisées ;

**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.

**PRECONISATIONS DU DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE** : - Balisage stricte de la zone des travaux préalable au démarrage du chantier pour éviter toute manœuvre accidentelle des engins dans le milieu naturel ; - Réalisation en période hivernale (novembre à début février) ; - Réalisation du débroussaillage et de l'abattage des arbres manuellement, à l'aide de débroussailleuses à dos.

**HELIPORT** : Il est rappelé qu'aucun hélicoptère ne pourra être créé pour desservir ledit projet conformément aux dispositions du PLU applicables au dossier d'espèce ;

### **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 moyenne.

**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 ;

**PISCINE** : Les eaux de lavage des filtres et de vidange des bassins sont interdites dans le réseau d'assainissement collectif ou dans les systèmes d'assainissement non collectifs. Elles ne doivent pas non plus être rejetées dans les fossés, les caniveaux ou chez les voisins. En conséquence, les eaux de piscine, quelle que soit leur provenance, doivent être infiltrées sur le terrain (puits perdu, tranchées d'infiltration, ...) après neutralisation du chlore, en veillant à ne pas provoquer d'écoulements intempestifs sur les propriétés voisines ou sur le domaine public qui peuvent constituer une infraction tant à l'article L. 211-2 du code de l'environnement qu'à l'article 640 du code civil (servitude d'écoulement des eaux). Elles peuvent également être évacuées en ayant recours à un vidangeur professionnel. En cas d'impossibilité, des dérogations peuvent être accordées par le préfet après avis du conseil départemental d'hygiène et, le cas échéant, accord de la collectivité gestionnaire du réseau d'eaux usées (se renseigner en mairie).

**NB : le remplissage des piscines est autorisé, sous réserve d'un arrêté préfectoral l'interdisant. Se renseigner en mairie.**

Afin de prendre en compte la problématique environnementale concernant l'économie d'eau, le projet devra stocker les eaux de vidange des piscines (*règlementation ARS, vidange une fois par an minimum*) de manière à les réinjecter dans le circuit d'alimentation d'eau du projet dédié à certaines installations ;

**TRANSPORT D'HYDROCARBURES** : Le projet devra respecter les prescriptions techniques énoncées dans l'avis ci-joint.

Avant tout commencement des travaux, les entreprises devant intervenir dans le cadre de la construction devront consulter le guichet unique [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) et faire parvenir une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux, 10 jours francs avant leur début (Décret 2011-1241 du 05/10/2011).

**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.

**CLÔTURE / PORTAIL** : La présente autorisation ne vaut pas autorisation de réaliser une clôture et/ou 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).

Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023, l'ensemble des clôtures existantes ou à venir entourant le projet ainsi que le domaine devront pouvoir laisser passer les animaux sauvages.

**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.

**DÉMOLITION** : Le projet comportant un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne peuvent être entrepris avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ;
- soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

**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.

Utilisation de plantes et arbustes endémiques de la Provence dans les espaces verts qui ne nécessitent pas d'arrosage ;

**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 :**

- un document, établi par un contrôleur technique, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis quant au respect des **règles de constructions parasismiques** si le projet est soumis au contrôle technique obligatoire (art. R.462-4 du code de l'urbanisme) ;
- 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 3 bornes incendie établi 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.

16 SEP. 2024  
Le Maire  
Nathalie GONZALES

LES ARCS, le



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 23/10//2023  
TRANSMIS EN PREFECTURE LE : 19 SEP. 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](http://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 commencer 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](http://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.*

