

**COMMUNE
de LES ARCS**

**PERMIS D'AMÉNAGER
Lotissement LA CHABOTTE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA
COMMUNE**

Demande déposée le 09/11/2023, complétée le 22/05/2024	
Par :	RRBT
Représenté par :	Monsieur BOYERA Richard
Demeurant à :	881 BOULEVARD D'ALGER LES HIPPOCAMPES 83600 FREJUS
Sur un terrain sis à :	827 route de Taradeau 83460 LES ARCS
Cadastré :	4 E 1607, 4 E 1908, 4 E 425, 4 E 426, 4 E 434
Superficie du terrain :	22300 m²
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement à vocation artisanale comprenant 4 lots à bâtir. Création d'une voie de 8 m d'emprise se terminant par une aire de retournement et desservant tous les lots. Implantation d'un bassin de rétention sous chaussée Création d'un lot réservé à l'implantation éventuelle d'un transformateur électrique. Le maître d'ouvrage s'engage à prendre en charge la quote-part des frais imputés à la CCU. - Création d'un lot réservé à l'implantation des bacs à tri sélectif. - Pose d'une réserve incendie de 60 m3 avec plateforme de mise en station pour poids lourd DFCl suite à l'avis favorable du SDIS (n° 1538 du 28-03-2024). - Démolition de la ruine existante

N° PA 083 004 24 K0002

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 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 26/06/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable du gestionnaire de la voirie en date du 16/05/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du SDIS en date du 29/07/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 23/05/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - DPVD - gestion des déchets en date du 13/07/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis de DPVa - GEPU (pluvial) en date du 24/05/2024 (ci-joint) ;

VU l'avis du CANAL DE PROVENCE en date du 30/05/2024 (ci-joint) ;

VU la demande de permis d'aménager susvisée, déposée conjointement par RRBT représenté par Monsieur BOYERA Richard ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le présent permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : CONDITIONS PARTICULIÈRES

NOMBRE DE LOTS : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 4.

SURFACE DE PLANCHER : La répartition de cette surface entre les différents lots devra être conforme au tableau annexé à la demande.

PERMIS DE CONSTRUIRE : L'obtention de permis de construire ne pourra être autorisée qu'après l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du Code de l'Urbanisme.

Dans les 5 ans suivant l'achèvement des travaux, en application de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement des dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement.

DURÉE DE VALIDITÉ : La présente autorisation deviendrait caduque si les travaux d'aménagement du lotissement n'étaient pas entrepris dans un délai de trois ans à compter de la date de notification du présent arrêté.

RÉALISATION DES TRAVAUX : Les travaux de viabilité y compris la partie du réseau empruntant la voie publique, seront à la charge exclusive du lotisseur (article L332.15 du code de l'urbanisme).

Préalablement à tout commencement des travaux d'équipement du lotissement le pétitionnaire devra obligatoirement se rapprocher :

- de la municipalité, éventuellement de ses services techniques ;
- des services gestionnaires de tous les réseaux concernés par le projet.

Le lotisseur est tenu de faire connaître en Mairie:

- o la date à laquelle il entreprendra les travaux de voirie et l'établissement des réseaux ;
- o les dates des différentes étapes d'exécution : terrassements terminés, revêtement des voies, pose en tranchée des canalisations, etc.

ELECTRICITE : dans son avis du 26/06/2024, ENEDIS a identifié la nécessité de procéder à un allongement de 320 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 est due par le bénéficiaire de l'autorisation.

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 23/05/2024 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.

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 **100 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'évacuation des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées du présent lotissement dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Conformément à la réglementation communale, les eaux pluviales issues des futures constructions sur les lots devront être collectées et dirigées vers un bassin de rétention dont la capacité sera adaptée au projet (se renseigner en mairie). Les aménagements qui seront réalisés sur tout le terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni modifier le réseau hydraulique existant.

INCENDIE : Le positionnement de la prise d'aspiration n'étant pas précisé dans le dossier, il convient de s'assurer qu'elle devra être située à moins de 10 mètres de la réserve, dans l'axe du chemin d'accès. (Cf avis SDIS du 29/07/2024)

DECHETS : La gestion des déchets des professionnels par DPVA est soumise aux volumes produits, selon un seuil fixé par DPVA. Merci de vous référer à ce seuil. Dans le cas d'une collecte par l'Agglomération, prévoir un local minimum 16m². Les bacs devront être sortis en bordure de voie pour la collecte et rentrés immédiatement après.

EMPLACEMENT RESERVE : Une partie du terrain est intéressée par l'opération n° 4 correspondant au carrefour giratoire RD 10, l'opération n° 72 correspondant à la création d'une voie de desserte de la zone artisanale de l'Ecluse et d'une aire de retournement et par l'opération n°73 correspondant à la création d'un espace vert en bordure de la zone de l'Ecluse et de la RD 10 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...).

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.

CANAL DE PROVENCE : conformément à l'avis favorable en date du 30/05/2024 avec obligation :

- de faire constater par la Société du Canal de Provence le respect de la servitude lors de l'implantation des constructions et des aménagements sur le terrain,
- de réaliser des sondages sur la conduite avant toute dépose de permis de construire afin de positionner avec précision, et en présence d'un agent SCP, l'emplacement de l'ouvrage,
- de modifier l'implantation du 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 3 m de la conduite, et mettre tout en œuvre pour ne pas déstabiliser l'ouvrage pendant les terrassements,
- de positionner les clôtures à 3 m en parallèle de la conduite SCP et de réaliser des clôtures démontables dans les lots concernés par le passage de cette canalisation afin de permettre l'accès d'un engin de chantier pour l'exploitation normale du réseau,
- de s'assurer que les regards SCP restent à l'extérieur des clôtures des lots et non enclavés,
- de s'assurer que les exutoires des vidanges soient conservés,
- de s'assurer que le lot ENEDIS soit à 5 m de la conduite SCP,
- de s'assurer qu'il n'y aura pas de plantation dans l'emprise de la servitude,
- de positionner le poste de transformation EDF à 5 m minimum de la conduite SCP,
- de s'assurer que les entreprises chargées d'effectuer les travaux d'enfouissement des réseaux fassent parvenir une DICT à la SCP 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 la conduite placeront la génératrice supérieure de celle-ci au minimum à 1 m du sol fini et au maximum à 1,20 m.

De rendre la SCP destinataire des futurs permis de construire à venir sur ces lots afin de vérifier la compatibilité des projets avec le respect de ses servitudes.

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 réserve incendie établi par le SDIS, conformément au règlement départemental DECI ;
- certificat de conformité du **branchement au réseau public de collecte des eaux usées**.

ARTICLE 3 :

L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer :

-aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces y annexées, et notamment le règlement du lotissement,

ARTICLE 4 : TAXES ET PARTICIPATIONS DU PROJET

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.

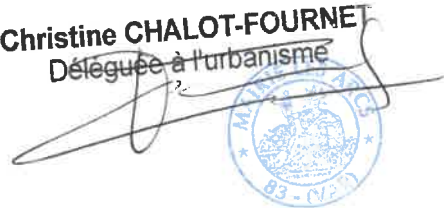
PARTICIPATION ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PAC) : Le projet est susceptible de donner lieu au versement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif, le fait générateur de la participation est la date du raccordement au réseau collectif d'assainissement de la construction. Se renseigner en mairie.

ARTICLE 5 :

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 (vert).

LES ARCS, le 19 AOUT 2024

Christine CHALOT-FOURNET
Déléguée à l'urbanisme



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 13 NOV. 2023
TRANSMISSION PREFECTURE LE : 22 AOUT 2024

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 autorisés, 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.

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.

