

**COMMUNE
de LES ARCS**

**DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉCISION DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 12/11/2024		N° DP 083 004 24 K0163
Par :	Monsieur OBINO Jérémy	Surface terrain : 1639 m ²
Demeurant à :	550, Chemin de la Verrerie Neuve 83550 VIDAUBAN	
terrain sis à :	Chemin du Rigaou	
Cadastre :	4 A 3662, 4 A 610	
Pour :	Division en vue de bâtir : lot 1 : 715 m ² et lot 2 : 924 m ²	

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 29/05/2013 instaurant le droit de préemption urbain ;
 VU la déclaration préalable de division n° 083 004 22K0166 accordée le 04/01/2024 ;

Vu l'avis Favorable avec réserves de DPVa - DEA (eau & assainissement) en date du 03/12/2024 ;
 Vu l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 20/11/2024 ;

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

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 observations mentionnées aux articles ci-dessous.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS

ASSAINISSEMENT : Chaque lot devra avoir un branchement unitaire sur le réseau public. Le réseau d'assainissement situé à moins de 100 m, obligations de raccordement code de la santé publique. Aucun réseau d'assainissement privé ne peut se trouver sous le domaine public. Le raccordement aux eaux usées des terrains doit se faire à travers des parcelles privées jusqu'au réseau d'assainissement public :

- soit par les parcelles A 2377/A 3458 (jusqu'au réseau public chemin du Reton).
- soit par les parcelles A 2378 et A 3457 (où se trouve un réseau privé existant donnant sur chemin du Reton).
- soit par les parcelles A 539 et A 540 pour se raccorder si le Fil d'eau est suffisant (jusqu'au réseau public sur la RD57).

Le branchement devra traverser des parcelles privées, des servitudes notariales de tréfonds doivent être établies, des attestations d'autorisation de passages sont nécessaires à l'étape de l'instruction.

EAU : Chaque lot devra avoir son branchement unitaire sur le réseau public.

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 ne vaut que pour les travaux décrits dans l'imprimé de demande et rappelés dans le cadre ci-dessus. Elle ne constitue en aucun cas une régularisation d'éventuelles constructions, travaux ou aménagements exécutés sans autorisation.

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 modérée.

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.

DEBROUSSAILLEMENT : Les propriétaires des constructions, chantiers, travaux et installations sont tenus de procéder au débroussaillage ou au maintien en état débroussaillé:

- aux abords des constructions sur une profondeur de 200 m, ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2 m de part et d'autre de la voie ;
- sur la totalité de la surface des terrains bâtis ou non bâtis situés en zone urbaine

EMPLACEMENT RESERVE : Une partie du terrain est intéressée par l'opération n°63 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...).

LES ARCS, le 9 décembre 2024

Christine CHALOT-FOURNET
Déléguée à l'urbanisme



AVIS DE DÉPÔT AFFICHÉ LE : 18/11/2024
TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :

12 DEC. 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 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).

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.

