

Demande déposée le 07/11/2024 et complétée le 29/11/2024		N° PC 083 113 24 A0019	
Par :	Madame CIANTI Valérie		
Demeurant à :	5 Cours de Corse 83119 BRUE AURIAC	Surface de plancher créée :	77,62 m²
Sur un terrain sis à :	635 Route de l'Eclou 83560 SAINT-JULIEN 113 AX 409, 113 AX 468	Surface de plancher nouvelle :	77,62 m²
Nature des Travaux :	Construction d'une maison individuelle avec garage	Destination :	Habitation

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la non opposition à la déclaration préalable n° DP 083 113 23 A0012 pour la division d'un terrain en 2 lots en vue de construire, en date du 31/03/2023 ;

VU la demande de permis de construire présentée le 07/11/2024 par Madame CIANTI Valérie ;

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle avec garage ;
- sur un terrain situé 635 Route de l'Eclou ;
- pour une surface de plancher créée de 77,62 m² ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 et exécutoire le 23 décembre 2022 ;

VU la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département du Var ;

VU la situation du terrain support du projet en zone Uc du PLU : Zone urbaine résidentielle à vocation principale d'habitation du Bourg Saint Pierre du PLU ;

VU la situation du terrain support du projet au bas de la route de l'Eclou – RD 69 ;

VU l'avis Favorable de Conseil Départemental du Var - Pôle Territorial Provence Verte en date du 06/12/2024 ;

VU l'avis Favorable de ENEDIS - Urbanisme Urba concept en date du 13/11/2024 ;

VU le rapport d'étude pour la réalisation d'un schéma directeur de réduction de vulnérabilité sur le territoire de la Communauté de Communes Provence Verdon établi en octobre 2023 par le bureau d'études AQUACONSEIL ;

VU l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité*

d'autres installations » ;

VU l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le présent permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

En accord avec l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les planchers habitables seront significativement surélevés par rapport au terrain naturel, un vide sanitaire d'une hauteur minimum de 0,50m, sera mis en place, les clôtures seront hydrauliquement transparentes ;

Article 3 :

De même, la faisabilité et le bon fonctionnement de la noue de rétention devront être assurés en prenant compte de la nature et de la typologie du terrain. Afin de ne pas aggraver le caractère inondable du terrain en cas de fortes pluies, il conviendra de faire réaliser une étude hydraulique déterminant les caractéristiques et dimensionnements de l'ouvrage de rétention avant sa réalisation ;

Article 4 :

Conformément à l'avis du gestionnaire de voirie en date du 06/12/2024, le pétitionnaire s'engage à obtenir avant réalisation des travaux d'aménagement d'accès au terrain, une autorisation de voirie auprès des services du Conseil Départemental du Var - Pôle Territorial Provence Verte ;

Article 5 :

En accord avec l'article R111-27 du code de l'urbanisme et afin d'assurer une insertion harmonieuse dans le paysage, il conviendra, pour l'enduit de façade, de choisir une couleur parmi celles proposées dans la palette communale (teintes « terre » ou « pastel » hors bleu réf. 915).

Les portes de garage seront idéalement choisies dans une teinte de gris (RAL 7035, 7039, 7040 ou similaire). Le choix du blanc est proscrit car trop perceptible dans le grand paysage.

La teinte des volets sera à choisir dans la palette. La teinte des volets roulants sera de préférence à choisir parmi les teintes de gris (RAL 7035, 7039, 7040 ou similaire). Du fait de sa perception forte dans l'environnement, le blanc est proscrit. La teinte pour les menuiseries sera de préférence identique à celle des volets roulants.

Note d'information :***Informations concernant les taxes et participations :***

La construction autorisée est assujettie à la taxe d'aménagement (TA communale au taux de 4% et TA départementale au taux de 2.5%) ainsi qu'à la redevance d'archéologie préventive au taux de 0.4%.

L'attention du pétitionnaire est également attirée sur le fait que les autorisations déposées sont susceptibles d'être soumises à la participation à l'assainissement collectif (PAC).

Sauf cas particuliers, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

Informations concernant le risque retrait et gonflement des argiles :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de SAINT-JULIEN est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions : fissures des murs, des soubassements, des cloisons, distorsion des portes et fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages, etc. Une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces phénomènes.

Informations concernant le risque sismique :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de SAINT-JULIEN est concernée par un risque sismique. Le projet doit être réalisé dans le respect des règles de constructions parasismiques.

Informations en cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques :

Le pétitionnaire a l'obligation d'en faire la déclaration immédiate auprès du maire de la commune concernée.

Informations concernant le raccordement au réseau ENEDIS :

Ce dossier a été instruit pour une puissance de raccordement maximum de 12 kVA Monophasé.

Informations concernant les droits de vue :

Toutes précautions seront prises par le bénéficiaire du présent permis, afin que soient respectées les dispositions des Art. 675 à 680 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété d'autrui.

SAINT-JULIEN, le

23/12/2024

Le maire HUGOU Emmanuel,



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.

A LIRE ATTENTIVEMENT

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 territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

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 bénéficiaire. 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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

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 est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à 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.

Les obligations du bénéficiaire de l'autorisation :

Lorsque le projet porte sur des constructions, le bénéficiaire doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.