

REPUBLIQUE FRANCAISE



COMMUNE de PIGNANS

DOSSIER : N° PC 083 092 25 00012

Déposé le : **06/03/2025**

Dépôt affiché le : **06/03/2025**

Complété le : **06/03/2025**

Demandeur : **Monsieur KAOUDA Karl**

Nature des travaux : **Maison individuelle**

Sur un terrain sis à : **Chemin du Moulin à PIGNANS (83790)**

Référence(s) cadastrale(s) : **92 AH 132**

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire au nom de la commune de PIGNANS

Le Maire de la Commune de PIGNANS

VU la demande de permis de construire présentée le 06/03/2025 par Monsieur KAOUDA Karl,
Madame KAOUDA Manon,

VU l'objet de la demande

- pour la construction d'une maison individuelle de plain-pied;
- pour la création de 2 places de stationnement ;
- sur un terrain situé Chemin du Moulin à PIGNANS (83790) ;
- pour une surface de plancher créée de 102,1 m²;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 28 juin 2012,

VU la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de PIGNANS approuvé en date du 23 septembre 2013 par délibération du Conseil Municipal,

VU la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de PIGNANS approuvé en date du 11 mars 2015 par délibération du Conseil Municipal,

VU la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de PIGNANS approuvé en date du 14 décembre 2015 par délibération du Conseil Municipal,

VU la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de PIGNANS approuvé en date du 28 novembre 2016 par délibération du Conseil Municipal,

VU la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de PIGNANS approuvé en date du 27 août 2018 par délibération du Conseil Municipal,

VU la modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de PIGNANS approuvé en date du 27 août 2020 par délibération du Conseil Municipal,

VU la modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de PIGNANS approuvé en date du 19 novembre 2021 par délibération du Conseil Municipal,

VU la modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme de PIGNANS approuvé en date du 16 septembre 2024 par délibération du Conseil Municipal,

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 14/03/2025

Vu l'avis Favorable de Veolia en date du 17/03/2025

VU l'ensemble des dispositions des articles de la zone UCr du Plan local d'urbanisme de la commune de PIGNANS,

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

Vu l'avis favorable du Maire en date du 10/04/2025.

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 à 5.

Article 2 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

➤ Prescriptions du gestionnaire des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif

Il est rappelé que les prescriptions émises par le gestionnaire des réseaux d'eau potable et assainissement collectif seront strictement respectées, à savoir :

- Pour le réseau d'eau potable :
 - Le pétitionnaire de la présente autorisation devra solliciter le service de l'eau avant le commencement des travaux de raccordement au réseau public d'eau potable existant et mise en service de celui-ci.
 - Le raccordement devra être conforme au permis de construire.
- Pour le réseau d'assainissement collectif :
 - Le pétitionnaire de la présente autorisation devra solliciter le service de l'eau avant le commencement des travaux de raccordement au réseau public d'eau potable existant et mise en service de celui-ci.
 - Le raccordement devra être conforme au permis de construire.

➤ **Prescriptions du gestionnaire du réseau d'eaux pluviales**

Il est rappelé que les eaux issues des surfaces imperméabilisées devront s'écouler naturellement sur la parcelle, objet du présent projet, sans pénaliser les fonds inférieurs.

Le bassin de rétention devra être réalisé conformément au permis. Des photos devront être prises pour justifier de sa présence et présenter lors de la conformité

➤ **Prescriptions du gestionnaire du réseau électrique (ENEDIS)**

Il est rappelé que les prescriptions émises par le gestionnaire du réseau électrique (ENEDIS) seront strictement respectées, à savoir :

- L'autorisation d'urbanisme a été instruite sans disposer de la puissance de raccordement nécessaire par le projet.
L'autorisation concernant un projet résidentiel, ENEDIS a basé son avis sur une puissance de raccordement par défaut de 12 kVA monophasé pour un logement créé.

➤ **Prescriptions relatives aux espaces verts**

Le volet paysager du permis de construire devra être respecté.

Article 3 : PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DE CONSTRUCTION EN LIMITES SÉPARATIVES

La construction en limite séparative exclut tout débordement de toiture et écoulement des eaux pluviales sur le fonds voisin.

Article 4 : PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR ET L'ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux de construction, les couvertures, les menuiseries et les enduits extérieurs du bâtiment créé devront être conformes à la palette des couleurs déposée en mairie.

Article 5 : PRESCRIPTIONS FINANCIÈRES

➤ **Taxe d'aménagement**

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 2.40 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,71 %
Versement pour sous-densité	

➤ PAC

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il sera redevable de la participation pour l'assainissement collectif dont le montant s'élève à 3786,83 euros par logement créé.

Article 5 : PRESCRIPTIONS ALEA

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de PIGNANS 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

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de Pignans est concernée par un risque de sismicité et que celle-ci a été classée en zone 2 : faible sismicité.

PIGNANS, le 11/04/2025

BRUN Fernand,

Maire de Pignans



NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - 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.

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(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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois 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 (ou les) 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 (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.