

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE de VILLENEUVE

DOSSIER : N° PC 004 242 25 00010
Déposé le : **03/10/2025**
Dépôt affiché le : **03/10/2025**
Complété le : - sans objet -
Date de transmission de la décision et du dossier
au Préfet ou à son délégué : **02/12/25**
Demandeur : **Monsieur CHAIB EDDOUR SAID**
Nature des travaux : **CONSTRUCTION D'UNE
MAISON INDIVIDUELLE EN RDC AVEC UN
GARAGE ACCOLE**
Sur un terrain sis à : **Chemin du Clos Bouichard -
à VILLENEUVE (04180)**
Référence(s) cadastrale(s) : **242 ZD 702p**

ARRÊTÉ N° 2025-240
REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE

Le Maire de la commune de VILLENEUVE

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.420-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme de VILLENEUVE, approuvé le 13/11/2006, mis à jour le 11/04/2007, modifié
le 27/06/2008, modifié par modification simplifiée le 18/01/2011, modifié le 09/05/2012, le 07/04/2014,
le 24/06/2019 et mis à jour le 07/08/2014, le 23/06/2016, le 08/01/2018 et le 15/11/2018,
VU le règlement de la zone U2a du PLU,

VU la servitude A3 relative aux terrains riverains des canaux d'irrigation,

VU le plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral n° 2018-296-004
du 23/10/2018,
VU le règlement de la zone B5 du PPR – Inondation Mouvement de Terrain,
VU le règlement de la zone B2 du PPR – Retrait Gonflement des Argiles,
VU le règlement de la zone Blanche peu concernée par le risque du PPR – Incendie de Forêt,
VU le Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire
français,
VU le risque sismique de niveau 4,

VU le Permis d'Aménager N° PA 004 242 24 00002 accordé par arrêté N° 2025-099 en date du 23/05/2025,

VU la demande de permis de construire présentée le 03/10/2025 par Monsieur CHAIB EDDOUR SAID,

VU l'objet de la demande :

- Pour un projet de CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE EN RDC AVEC UN GARAGE ACCOLE ;
- Sur un terrain situé Chemin du Clos Bouichard - ;
- Pour une surface de plancher créée de 88,58 m² ;

VU la consultation des services d'ENEDIS ACCUEIL URBANISME PROVENCE en date du 03/10/2025, et leur
avis réputé favorable à la date du présent arrêté,

VU l'avis Favorable avec réserve de l'AS CANAL DE MANOSQUE en date du 31/10/2025,

CONSIDERANT que l'article R.442-18 du code de l'urbanisme dispose :

"Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.",

CONSIDERANT l'article 9 de l'arrêté N° 2025-099 en date du 23/05/2025 accordant le permis d'aménager n° PA 004 242 24 00002 indiquant que :

Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

CONSIDERANT qu'à ce jour, l'achèvement et la conformité des travaux autorisés par le permis d'aménager n° PA 004 242 24 00002 n'a pas fait l'objet d'une déclaration réglementaire, et que dès lors aucune constatation de la conformité des travaux autorisés n'est intervenue conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que dans ces conditions et conformément aux dispositions de l'article R.442-18 a) du code de l'urbanisme et de l'article 9 de l'arrêté N° 2025-099 du 23/05/2025, la présente demande de permis de construire ne peut être accordée,

CONSIDERANT la PA10 Projet de règlement du Lotissement Le Cardinal qui indique :

Art 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les zones d'implantation des constructions sont définies au plan d'utilisation des lots (PA4) et cotées par rapport aux limites de lots.
- b) Lorsqu'il est autorisé, l'accolement sur limite séparative entre lots se fera de façon telle que le mur construit en limite, ainsi que sa fondation et sa toiture rasant cette limite sans dépassement ni retrait,
- c) En cas de recul de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point d la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- d) L'implantation d'une construction annexe en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,

CONSIDERANT qu'il résulte des pièces graphiques fournies notamment la PCMI02 Plan de Masse, PCMI03 Coupe de principe AA et PCMI05 Façades que le projet prévoit l'implantation en limite séparative latérale Ouest du garage et en retrait de 3,24 mètres par rapport à ladite limite et attenante au garage l'habitation principale,

CONSIDERANT que de ces faits l'implantation de l'habitation principale en retrait de 3,24 mètres contrevient aux dispositions de l'article 7 susvisé du Règlement du Lotissement,

Art 11 –Aspect extérieur des constructions – Clôtures

Préalablement à tous dépôt de demande de permis de construire, chaque acquéreur devra obtenir le visa de l'architecte d'harmonisation

COSNIDERANT qu'il résulte de l'ensemble des pièces écrites et graphiques fournies à l'appui de la demande l'absence de visa de l'architecte d'harmonisation,

CONSIDERANT qu'en l'absence du visa précité la demande de permis de construire contrevient aux dispositions de l'article 11 susvisé du Règlement du Lotissement,

CONSIDERANT l'absence de PCMI9 Certificat indiquant la surface constructible du lot,

CONSIDERANT l'absence de PCMI14-2 Attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent permis de construire est REFUSE.

Article 2 : 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.

Article 3 : Mentions légales

Le (ou les) demandeur(s) 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 Marseille (31 Rue Jean-François LECA - 13002 MARSEILLE) d'un recours contentieux. La juridiction administrative peut-être saisie par l'application informatique "Télé recours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

VILLENEUVE, le 27/11/2025

Le Maire,


FAUDRIN SERGE

