

DOSSIER : N° DP 004 242 25 00069

Déposé le : 22/10/2025

Dépôt affiché le : 22/10/2025

Complété le : 01/12/2025

Date de transmission de la décision et du dossier  
au Préfet ou à son délégué : 23/12/2025

Demandeur : Monsieur BOURJAC OLIVIER

Nature des travaux : Extension d'une habitation +  
PiscineSur un terrain sis à : 780 chemin des oliviers à  
VILLENEUVE (04180)

Référence(s) cadastrale(s) : 242 ZD 379

**ARRÊTÉ N°2025-247**  
**de non-opposition avec prescriptions à une déclaration préalable**  
**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 (PLU) 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 et le 31/10/2022, modifié le  
 09/05/2012, le 07/04/2014, le 24/06/2019, le 28/11/2022 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 U3b,

Vu l'emplacement réservé ER 2/5 prévu pour l'élargissement du chemin de la Bugadière à 6 m,

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 B7 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 B2 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 la zone de sismicité de niveau 4,

VU la déclaration préalable présentée le 22/10/2025 par Monsieur BOURJAC OLIVIER,

VU l'objet de la déclaration :

- pour un projet d'Extension d'une habitation + Piscine de 18m<sup>2</sup> ;
- sur un terrain situé 780 chemin des oliviers à VILLENEUVE (04180) ;
- pour une surface de plancher créée de 22,55 m<sup>2</sup> ;

VU la demande de pièces complémentaires signée en date du 18/11/2025 et notifiée en date du  
 24/11/2025,

VU les pièces complémentaires déposées en date du 01/12/2025,

CONSIDERANT que les dispositions de l'article 5 – PRESCRIPTIONS, paragraphe B – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, 3 – Aspect des constructions, b) Toitures qui indiquent :

*4. les toitures-terrasses ne seront autorisées qu'à condition d'être pourvues d'un revêtement non brillant, leur superficie ne devra pas dépasser 25% de la projection au sol des toitures existantes et projetées sans exclure la possibilité visée au paragraphe B-6 des prescriptions architecturales (Article 5).*

CONSIDERANT que le projet présenté déroge au pourcentage maximal autorisé de surface de toiture-terrasse sur une construction prévu par le règlement du PLU,

CONSIDERANT le caractère contemporain de la construction existante,

CONSIDERANT les contraintes techniques liées au respect des prospects au vu de la configuration de la parcelle,

CONSIDERANT l'avis favorable de M. l'Architecte-conseil du Parc Naturel Régional du Luberon,

CONSIDERANT que les dispositions de l'article 5 – PRESCRIPTIONS, paragraphe B – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, 6 – Réalisation de projet à caractère contemporain qui indiquent :

*Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain et le recours aux matériaux contemporains peut être autorisé.*

## ARRÊTE

### Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

### Article 2

Les prescriptions suivantes seront respectées :

Plan de Prévention des Risques Naturels : les dispositions constructives du Titre 11 du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt devront être respectées.

### Article 3

Le montant des taxes d'urbanisme (Taxe d'aménagement et Redevance Archéologie Préventive) vous seront transmis ultérieurement par les services de l'Etat.

*NB : Pour les autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1er septembre 2022 et conformément à l'ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022, la taxe d'aménagement devient exigible à la date de l'achèvement des travaux des opérations imposables, soit dans les 90 jours après l'achèvement des travaux. L'achèvement des travaux s'apprécie au regard des mêmes règles que celles définies pour les taxes foncières : les travaux sont considérés définitivement réalisés lorsque leur état d'avancement est tel qu'il permet une utilisation du local conforme à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires à réaliser. Il appartient au pétitionnaire de déclarer cet achèvement auprès de l'administration fiscale dans le délai précité.*

Article L.332-15 du code de l'urbanisme (réalisation des équipements propres à l'opération) :

Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est redevable du financement de tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de son projet (voirie, alimentation en eau, gaz et électricité, réseaux de télécommunication, évacuation et traitement des eaux et matières usées, éclairage, stationnements, espaces collectifs, aires de jeux et espaces plantés, tels que détaillés dans la présente demande d'autorisation d'urbanisme), selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voirie et des réseaux, qu'il devra préalablement contacter.

Cette obligation de financement s'entend du branchement propre à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés, y compris en empruntant des voies privées ou en usant de servitude.

### Article 4

Conformément à l'article L.424-8 du code de l'urbanisme, la décision de non-opposition à la déclaration préalable est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise.

VILLENEUVE, le 15/12/2025

Le Maire,



FAUDRIN SERGE



**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 de Marseille (31 Rue Jean-François Leca - 13002 MARSEILLE) d'un recours contentieux. La juridiction administrative peut-être saisie par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://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).

**Durée de validité de l'autorisation d'urbanisme :**

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. (Arr. du 30 mars 2017, art. 1<sup>er</sup>-3<sup>o</sup>) 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 deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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 de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :**

- 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.

**Annexe à l'arrêté 2025-247 relatif à la DP 042422500069**

**PERMISSION DE VOIRIE :**

Le demandeur contactera la mairie au titre des permissions de voirie nécessaires durant toute la phase du chantier de constructions (circulation engins, évacuation et apport de matériaux de toute nature, travaux sur ou sous la chaussée publique...).

**DLVAgglo Service Gestion des eaux pluviales urbaines :**

**Le puit doit avoir une contenance minimum de 2,7m<sup>3</sup> de volume utile, non rempli de ballast.**

Le pétitionnaire devra gérer les eaux pluviales conformément aux prescriptions du PLU de la commune, du règlement du service des Eaux Pluviales de la DLVA et de la doctrine de la DDT 04. Pour dimensionner le dispositif de gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire devra prendre en compte l'ensemble des surfaces étanchées de la parcelle ainsi que l'aptitude du sol et du sous-sol à infiltrer les eaux de pluies rejetées. Il devra définir un mode de stockage ou d'infiltration, (bassins ou noues d'infiltration, bassins ou cuves de stockage), Le dispositif mis en œuvre devra permettre un entretien périodique aisément, afin de pérenniser le fonctionnement des infrastructures. Le pétitionnaire devra prendre en compte le devenir des eaux en cas de dépassement des maxima prévus (surverse). En cas de rejet en milieu naturel, le pétitionnaire devra prendre attaché auprès de la DDT 04 et du propriétaire éventuel du lieu du rejet.

**Parc Naturel Régional du Luberon:** AVIS DU 10/12/2025 : le projet présenté répond aux attentes en matière de qualité architecturale et d'insertion dans le paysage, un avis favorable est proposé.

