

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de VILLENEUVE

DOSSIER : N° PC 004 242 23 00015 M02

Déposé le : **09/09/2025**

Dépôt affiché le : **09/09/2025**

Complété le : **04/11/2025**

Date de transmission de la décision et du dossier au Préfet
ou à son délégué : *09/01/2026*

Demandeur : **SCI SARION représentée par Monsieur
LUCHESE DANIEL**

Nature des travaux : **CREATION DE 2 LOGEMENTS ET
SURELEVATION D'UN LOGEMENT EXISTANT**

Nature des modifications : **DEMOLITION ET
RECONSTRUCTION DE LA MAISON AMONT + SUPPRESSION
DU NIVEAU R+3 SUR LE PROJET MONTEE DU COULET**

Sur un terrain sis à : **MONTEE DU COULET à VILLENEUVE
(04180)**

Référence(s) cadastrale(s) : **242 E 245, 242 E 389**

**ARRÊTÉ N° A2026-001
ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
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, le 15/11/2018 et le 22/12/2025,

VU le règlement de la zone U2a du PLU,

VU la servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques,

VU le plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral n° 2018-296-
004 du 23/10/2018,

VU la zone Bleue hachurée constructible sous conditions faibles et B7 (glissement de terrain faible) du
PPR,

VU la zone Bleue B2 du PPR – Retrait Gonflement des Argiles,

VU la zone Blanche Peu concerné 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 de construire initial N° PC 004 242 23 00015 accordé par arrêté N° 2023-188 en date du
13/10/2025,

- Pour CREATION DE 2 LOGEMENTS ET SURELEVATION D'UN LOGEMENT EXISTANT ;
- Sur un terrain situé MONTEE DU COULET à VILLENEUVE (04180) ;
- Pour une surface de plancher créée de 197 m² ;

VU le jugement du Tribunal Administratif de Marseille en date du 15 avril 2025 prononçant l'annulation
partielle de l'arrêté du 13 octobre 2023,

VU le permis de construire modificatif N° PC 004 242 23 00015 M01 présenté le 26/08/2025 par SCI
SARION représentée par Monsieur LUCHESE DANIEL, et annulé par le demandeur en date du
PC 004 242 23 00015 M02

04/09/2025 VU la demande de permis de construire modificatif N° PC 004 242 23 00015 M02 présentée le 09/09/2025 par SCI SARION représentée par Monsieur LUCHESE DANIEL,

- Pour un projet de DEMOLITION ET RECONSTRUCTION DE LA MAISON AMONT + SUPPRESSION DU NIVEAU R+3 SUR LE PROJET MONTEE DU COULET ;
- Sur un terrain situé MONTEE DU COULET à VILLENEUVE (04180) ;
- Pour une surface de plancher créée de 190 m² ;

VU la demande de pièces complémentaires signée en date du 23/09/2025 et notifiée en date du 04/10/2025,

VU les pièces complémentaires déposées en date du 04/11/2025,

VU l'avis Favorable avec réserve de L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE en date du 31/10/2025,

CONSIDERANT que par arrêté N° 2023-188 en date du 13/10/2023, le permis de construire N° PC 004 242 23 00015 a été accordé pour la CREATION DE 2 LOGEMENTS ET SURELEVATION D'UN LOGEMENT EXISTANT sur un terrain situé MONTEE DU COULET à VILLENEUVE (04180) ;

CONSIDERANT l'article L.600-5 du code de l'urbanisme qui indique :

Sans préjudice de la mise en œuvre de l'article L. 600-5-1, le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou contre une décision de non-opposition à déclaration préalable, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice n'affectant qu'une partie du projet peut être régularisé, limite à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixe le délai dans lequel le titulaire de l'autorisation pourra en demander la régularisation, même après l'achèvement des travaux. Le refus par le juge de faire droit à une demande d'annulation partielle est motivé.

CONSIDERANT que par jugement en date du 15 avril 2025, le Tribunal Administratif de Marseille a prononcé l'annulation partielle de l'arrêté du 13 octobre 2023, en tant qu'il méconnaît les dispositions de l'article L. 451-1 du code de l'urbanisme en l'absence de permis de démolir concernant la maison existante et l'article U1-10 du règlement du PLU concernant la hauteur de la surélévation du garage existant,

CONSIDERANT que le jugement susvisé du Tribunal Administratif de Marseille en date du 15 avril 2025 dispose que la SCI SARION pourra en demander la régularisation dans un délai de six mois à compter de la notification dudit jugement,

CONSIDERANT la demande de permis de construire modificatif N° PC 004 242 23 00015 M02 présentée le 09/09/2025 par SCI SARION représentée par Monsieur LUCHESE DANIEL ayant pour objet d'inclure les éléments propres à la démolition de la construction située en partie amont et sa reconstruction, ainsi que la suppression du niveau R+3 de la construction située en partie aval afin de rendre le projet conforme à l'article U1-10 du règlement du PLU,

CONSIDERANT que l'article R.425-1 du code de l'urbanisme dispose:

" Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. ",

CONSIDERANT que par avis en date du 31/10/2025, L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE a donné son accord assorti de prescriptions au présent projet aux motifs suivants :

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié.

L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.

Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Les prescriptions sur le dossier permis de construire initial sont reconduites sur le dossier permis modificatif examiné.

PRESCRIPTIONS :

Matériaux et teintes dans la continuité de l'architecture traditionnelle locale

1 TOITURES:

Tuiles canal terre cuite, nuancées vieilles, souches cheminées enduites. Aucune installation technique et machinerie apparente en toiture et façade n'est autorisée.

Gouttières en zinc.

2 FAÇADES :

Enduits teinte SABLE BEIGE

3 MENUISERIES :

Peintes teinte GRIS MOYEN Réf RAL 7038. Volets, portes d'entrée et de garages en bois, avec peinture teinte TAUPE, appuis de baie en pierre

4 GARDE CORPS :

Serrurerie fer plein section fine peinture teinte TAUPE

5 JARDIN et EXTÉRIEURS :

Traitement adapté Beige ou gris, pas d'enrobé ou carrelage imperméable, végétation d'essences locales, feuilles caduques, clôtures (grilles et grillage simple torsion) à claire voie, doublées de haies d'essences locales variées

ARRÊTE

Article 1

Le présent permis de construire modificatif est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2

Les prescriptions émises dans l'arrêté de permis de construire initial sont conservées. Les nouveaux documents se substituent aux anciens.

Le délai de validité du permis de construire initial n'est pas modifié.

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

M. L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE :

Les travaux devront être réalisés en tenant compte des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France indiquées dans son avis dont copie est jointe au dossier.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR :

Le présent permis de construire modificatif vaut permis de démolir.

En application de l'article R.452-1 du Code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté,*
- Soit la date de transmission de cet arrêté au Préfet*

Article 3

Les montants des taxes dont vous êtes redevables (TAXE D'AMENAGEMENT et REDEVANCE ARCHEOLOGIE PREVENTIVE) vous seront communiqués 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 L.332-17 du code de l'urbanisme :

La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.

Article 4

Conformément à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme, le permis est exécutoire 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.

VILLENEUVE, le 08/01/2026

Le Maire,



FAUDRIN SERGE

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.

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 "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. (Article L.600-12-2 du code de l'urbanisme) Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

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. (*Arr. du 30 mars 2017, art. 1^{er}-3^o*) 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, 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 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.

