

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**COMMUNE de VILLENEUVE**

**DOSSIER : N° PC 004 242 25 00015**

Déposé le : **23/12/2025**

Dépôt affiché le : **23/12/2025**

Complété le : 10/02/2026

**Modifié en cours d'instruction le : 17/03/2026**

Date de transmission de la décision et du dossier  
au Préfet ou à son délégué : *16/03/26*

Demandeur :

**M. KALDIRIMDJIOGLOU JEAN-FRANCOIS**

Nature des travaux : CONSTRUCTION MAISON  
INDIVIDUELLE

Sur un terrain sis à : **97 CHE DE LA COMBE D  
AZARD à VILLENEUVE (04180)**

Référence(s) cadastrale(s) : **4242 ZC 268**

**ARRÊTÉ N°A2026-082**  
**ACCORDANT 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 (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 l'emplacement réservé N° 2/16 établi au titre de l'élargissement du chemin communal de la Combe  
d'AZARD au bénéfice de la commune de VILLENEUVE,

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

VU la zone Blanche du PPR – INONDATION MOUVEMENT DE TERRAIN,

VU la zone Blanche du PPR – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES,

VU la zone Bleue B2 du PPR – INCENDIE DE FORET,

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 la demande de permis de construire présentée le 23/12/2025 par M. KALDIRIMDJIOGLOU JEAN-  
FRANCOIS,

VU l'objet de la demande :

- Pour un projet de CONSTRUCTION MAISON INDIVIDUELLE ;
- Sur un terrain situé 97 CHE DE LA COMBE D AZARD à VILLENEUVE (04180) ;
- Pour une surface de plancher créée de 69 m<sup>2</sup> ;

VU la demande de pièces complémentaires signée en date du 15/01/2026 et notifiée en date du  
19/01/2026,

VU les pièces complémentaires déposées en date du 10/02/2026,

VU la pièce modificative en cours d'instruction (PCMI02 Plan de Masse intégrant le dispositif de gestion  
des eaux pluviales + notice hydraulique) déposée en date du 17/03/2026,

VU la consultation des services d'ENEDIS en date du 23/12/2025, et leur avis réputé favorable tacite en date du 24/01/2026,

CONSIDERANT que l'article R.111-27 du code de l'urbanisme dispose :

*" 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. "*

CONSIDERANT que pour assurer une meilleure intégration paysagère et environnementale du projet, l'égout de toiture devra être géré par un rang ou deux rangs de génoises

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

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

### **Article 2**

**Les prescriptions suivantes devront être respectées :**

**ARTICLE R.111-27 DU CODE DE L'URBANISME :**

**RÉSERVES**

**Réserves sur les couvertures :**

L'égout de toiture devra être géré par un rang ou deux rangs de génoises

**EMPLACEMENT RESERVE :**

Le foncier du projet est concerné au niveau de sa limite avec le chemin communal par l'emplacement réservé N° 2/16 établi au titre de l'élargissement du chemin communal de la Combe d'AZARD au bénéfice de la commune de VILLENEUVE.

Le pétitionnaire se rapprochera des services de la commune de VILLENEUVE au titre de la matérialisation des limites de l'emprise de cet ER sur le terrain.

**ENEDIS :**

Puissance de raccordement autorisée : 12 KVA monophasé.

### **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 14/04/2026

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](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. (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<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 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.

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.

- 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 A L'ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE N° PC 004 242 25 00015  
ACCORDE A MONSIEUR KALDIRIMDJIOGLOU JEAN-FRANCOIS**

**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...).

**OBSERVATIONS / PRESCRIPTIONS DU SERVICE REGIE DES EAUX DE DLVA AEP/EU :**

I/ GENERALITES :

L'existant est déjà raccordé aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif, ces derniers permettent la desserte du projet.

II/ PRESCRIPTIONS EAU POTABLE :

Si le branchement d'eau potable existant s'avère être insuffisant au vu du projet ou si celui-ci doit être modifié, un devis de travaux sera présenté au pétitionnaire par la Régie des Eaux DLVAGGLO.

Dans le cas où le pétitionnaire souhaiterait l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, Le compteur d'eau existant deviendra compteur général, il représentera la limite entre canalisations publiques et privées.

Il appartiendra au pétitionnaire de réaliser les travaux de desserte au-delà du compteur général.

Les installations privatives devront respecter le cahier des charges de la Régie des Eaux DLVAGGLO, entre autres :

- chaque logement devra être équipé d'un compteur situé sur les parties communes (article R135-1 du Code de la Construction et de l'Habitation),
- un dispositif d'isolement individuel (en amont du compteur individuel), verrouillable et accessible à tout moment au Service des Eaux, équipera chaque logement,
- les canalisations intérieures ne doivent pas être susceptibles de dégrader la qualité de l'eau délivrée au compteur général par le Service des Eaux, être conformes à la législation en vigueur.

NOTA :

L'individualisation ne pourra être mise en œuvre, qu'une fois l'ASL constituée et que cette dernière ait demandé l'individualisation en assemblée générale.

Ceci est une condition sine qua none à la pose des compteurs individuels.

### III/ PRESCRIPTIONS EAUX USEES

Si le raccordement d'assainissement existant s'avère être insuffisant aux vues du projet ou si celui-ci doit être modifié, un devis de travaux sera présenté au pétitionnaire par la Régie des Eaux DLVAGGLO. Le propriétaire sera redevable de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) à l'issue des travaux. La Régie des Eaux DLVAGGLO adressera un courrier au propriétaire après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme pour lui préciser le montant et les conditions de recouvrement.

#### **OBSERVATIONS / PRESCRIPTIONS DES SERVICE DE DLVA GEPU :**

La parcelle n'est pas desservie par un réseau d'eau pluviale public. L'ensemble des eaux pluviales provenant des surfaces étanchées devront être gérées sur la parcelle.

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 aisé, 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 attache auprès de la DDT 04 et du propriétaire éventuel du lieu du rejet.

En cas de rejet dans un canal d'irrigation, le pétitionnaire devra faire valoir une convention de servitude.

