



VILLES-SUR-AUZON

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIREDossier : **PC 84148 25 C0009**Demande du : **27/11/2025** Déposée le : **28/11/2025****Monsieur Jonathan SINQUIN
3, Le Rolland
84570 VILLES-SUR-AUZON****Nature des travaux : surélévation de la construction existante, changement d'usage du garage, construction d'une piscine, réfection de la clôture, modification des ouvertures et mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif****Adresse des travaux : 576, chemin de Pérotin 84570 VILLES-SUR-AUZON****ARRÊTÉ N° 2026-19****Refusant un permis de construire****Au nom de la commune de VILLES-SUR-AUZON****Le Maire de la commune de VILLES-SUR-AUZON,**

VU la demande de permis de construire pour la surélévation de la construction existante, le changement d'usage du garage, la construction d'une piscine, la réfection de la clôture, la modification des ouvertures et la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif présentée le 28/11/2025 par Monsieur Jonathan SINQUIN demeurant 3, Le Rolland 84570 VILLES-SUR-AUZON et enregistrée par la mairie de VILLES-SUR-AUZON sous le n°PC 84148 25 C0009,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,

VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont-Ventoux approuvé le 30/07/2007,

VU le règlement de la zone rouge du PPRI susvisé,

VU la carte de l'aléa feu de forêt validée par les Services de la Direction Départementale des Territoires et du Service Départemental d'Incendie et de Secours,

VU la situation du projet en zone d'aléa feu de forêt très fort,

VU le Règlement National d'Urbanisme,

VU la situation du projet en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune,

VU l'avis défavorable du Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône Ventoux en date du 10/12/2025,

VU l'avis favorable du Canal de Carpentras en date du 11/12/2025,

VU l'avis tacite du Préfet de Vaucluse en date du 01/01/2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte Conseil de la Commune en date du 01/12/2025,

CONSIDERANT que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé 576, chemin de Pérotin, en la surélévation de la construction existante, le changement d'usage du garage, la construction d'une piscine, la réfection de la clôture, la modification des ouvertures et la mise aux normes du dispositif d'assainissement non collectif,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de*

nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »,

CONSIDERANT que le projet, objet de la présente demande, est situé en zone d'aléa très fort de la carte d'aléa feu de forêt validée par la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse et le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse,

CONSIDERANT que la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) nécessaire pour ce projet doit être réalisée par un poteau incendie d'un débit d'au moins 60 m³/h pendant 1h situé à moins de 150 mètres du bâtiment à défendre ou par 1 Point d'Eau incendie Naturel ou Artificiel (PENA) de 60 m³ situé à moins de 100 mètres du bâtiment à défendre,

CONSIDERANT qu'aucun poteau incendie aux normes n'est situé à moins de 150 mètres du bâtiment à défendre,

CONSIDERANT qu'aucun PENA n'est prévu au projet,

CONSIDERANT que les équipements de défense incendie sont insuffisants,

CONSIDERANT que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

CONSIDERANT que, conformément à l'avis défavorable du Syndicat Mixte des Eaux Région Rhône Ventoux en date du 10/12/2025, le réseau de collecte des eaux usées ne passe pas en limite de propriété,

CONSIDERANT qu'un nouveau système d'assainissement non collectif (ANC) conforme à la réglementation doit être prévu, le dispositif actuel ayant été déclaré non-conforme (installation incomplète) à l'issue du contrôle-diagnostic effectué en février 2007,

CONSIDERANT que le projet a pour objet la mise en conformité du système d'assainissement non collectif,

CONSIDERANT qu'aucun plan précis du dispositif d'assainissement non collectif existant ou projeté n'a été fourni, comme l'exige l'article R431-9 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT qu'aucune étude de sol, ni aucun dossier ANC n'ont été transmis,

CONSIDERANT que le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité publique,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.421-9 du code de l'urbanisme : *« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme ».*

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables : [...] 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ; [...]

CONSIDERANT que selon la jurisprudence constante du juge administratif (CAA de Marseille, 31 déc. 2007, « Commune d'Eygalières », n°05MA02836) il appartient au porteur de projet d'apporter la preuve de la régularité de la construction initiale, si celle-ci a été édifiée après la loi instaurant le permis de construire (loi du 15 juin 1943),

CONSIDERANT que selon la jurisprudence « Thalamy » n°51172 du Conseil d'Etat du 09/07/1986 lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé »,

CONSIDERANT que cette jurisprudence a été complétée par celle du Conseil d'Etat en date du 13/12/2013 n°349081 qui précise qu'il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation »,

CONSIDERANT que le pétitionnaire n'a pas apporté la preuve de l'existence légale de la construction existante,

CONSIDERANT qu'aucun élément au dossier ne permet de vérifier si les constructions existantes ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme,

CONSIDERANT que la surface de plancher déclarée de la construction existante est de 81.67m² alors que la surface de plancher habitable figurant au cadastre fiscal est de 53 m²,

CONSIDERANT que les éléments du dossier ne justifient pas l'existence légale de 81.67m² de surface de plancher,

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme,

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

VILLES-SUR-AUZON, le 22 janvier 2026

Le Maire,



Frédéric ROUET

*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

Délais et voies de recours : Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours 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), dans le mois qui suit la date de la notification de la décision.

Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux (article L 600-12-2 du code de l'urbanisme).

Notifié au pétitionnaire le 23 janvier 2026 (GNAU)

Transmis à la Préfecture le 23 janvier 2026

Affiché en Mairie le 23 janvier 2026

Avis de dépôt affiché en Mairie le 28 novembre 2025