

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PC08414524S0006

Commune de Villars

date de dépôt : 07/10/2024

demandeur : SAS IMMOBILIERE DHG
Représentée par M. VAUDAUX Christian

pour : Construction d'une résidence hôtelière
comprenant 37 chambres d'hôtel, piscine ,
restaurant, salle de séminaires, espace
détente et bien être et parking de 78 places

adresse terrain :

LES HAUTES GARRIGUES 84400 Villars

ARRÊTÉ

**accordant un permis de construire
au nom de la commune de Villars**

Le maire de Villars,

Vu la demande de permis de construire, présentée le 07/10/2024 par SAS IMMOBILIERE DHG
Représentée par M. VAUDAUX Christian demeurant La Grande Garrigue - 84400 Villars

Vu l'objet de la demande :

- pour Construction d'une résidence hôtelière comprenant 37 chambres d'hôtel, piscine , restaurant, salle de séminaires, espace détente et bien être et parking de 78 places ;
- sur un terrain situé LES HAUTES GARRIGUES - 84400 Villars;
- pour une surface de plancher créée de 2620 m²;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/08/2017 et modifié les 27/09/2018 et 14/11/2022 ;
Vu la révision allégée n°1 du PLU en date du 18/03/2024,
Vu les articles L. 122-1 à L. 171.1 du code de l'urbanisme (Dispositions particulières aux zones de montagne)

Vu la date d'affichage de l'avis de dépôt du permis de construire le 07.10.2024 ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 14/01/2025 et le 06/02/2025 ;

Vu l'Autorisation de Travaux n° 084 145 24 S0001 déposée en date du 07/10/2024 ;

Vu l'arrêté du 03.02.2025 abrogeant l'arrêté n° 527 du 13 mars 2000, autorisant le prélèvement et déclarant d'utilité publique l'institution des périmètres de protection et les travaux de prélèvements des eaux du puits des Américains, et autorisant le syndicat Durance Ventoux à utiliser l'eau prélevée en vue de la consommation ;

Vu l'arrêté municipal portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme - PLU – en date du 25.02.2025 ;

Vu l'avis réputé favorable de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité en date du 06.03.2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du S.D.I.S. CAVAILLON en date du 06/03/2025 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Communale de sécurité de Villars en date du 28.03.2025 ;

Vu le règlement de la zone UE;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

ASPECT EXTERIEUR :

- Les matériaux, finitions, couleurs et implantations des équipements techniques devront être soumis à la validation de l'architecte conseil.
- Un rendez-vous devra être fixé avec celui-ci avant le commencement des travaux.
- Piscine :
 - o Le revêtement de la piscine sera de teinte gris/sable (éviter un ton trop clair).
 - o Si une bâche ou un volet roulant de protection du bassin est mis en place il ne faudra pas de teinte vive, claire et/ou brillante.
 - o Les équipements techniques (filtre/pompe) seront situés dans un local dédié, intégré au reste du bâti (pas d'édicule séparé du reste de la construction).

SECURITE INCENDIE :

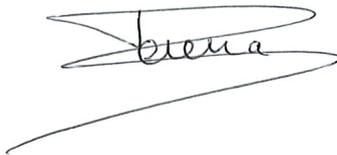
- Les prescriptions énoncées par le SDIS dans son avis ci-joint devront être respectées.

ASSAINISSEMENT :

- L'activité dans le domaine de la restauration générera des rejets d'eaux usées chargées en graisses et/ou féculés dans le réseau public de collecte des eaux usées. Conformément à l'article L.1331-15 du code de la santé publique, les immeubles et installations existants destinés à un usage autre que l'habitat et qui ne sont pas soumis à autorisation ou déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-4, L. 512-1 et L.512-8 du code de l'environnement doivent être dotés d'un dispositif de traitements des effluents autre que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité. Aussi, un prétraitement des eaux usées issues de l'activité de restauration sera nécessaire et à définir en préalable avec le service d'assainissement. Il est interdit de rejeter des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'assainissement public selon l'article L.1331-10 du code de la santé publique. La mise en place d'une pompe de relevage des eaux usées sera nécessaire si le projet de construction se trouve en contrebas du réseau d'assainissement.

Le 01/07 2025

Le maire, Madame PEREIRA Sylve



Transmis au contrôle de légalité
le 01 juillet 2025

ASPECT EXTERIEUR : Se rapprocher de l'architecte conseil de la commune lors du choix des teintes (enduit, volets, menuiseries...) sur échantillons au démarrage des travaux.

ENEDIS : Conformément aux articles 26 et 29 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables modifiant la prise en charge de la part de contribution correspondant à l'extension du réseau électrique située en dehors du terrain d'assiette de l'opération. Depuis le 10 septembre 2023, il revient au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme de s'acquitter désormais de la contribution prévue dans le code de l'énergie pour tous les travaux d'extension rendus nécessaires par un raccordement.

TAXES D'AMÉNAGEMENT : Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement qui comprend une part communale et une part départementale. Le montant de cette taxe vous sera communiqué ultérieurement.

TAXE D'URBANISME : Le projet est également soumis à la redevance d'archéologie préventive. Son montant vous sera communiqué ultérieurement.

TAXES D'AMÉNAGEMENT/RAP : Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022, le formulaire de déclaration des éléments nécessaires pour le calcul des impositions (DENC1) n'est plus à joindre au dossier. Vous devez effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "gérer mes biens immobiliers" : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>

RISQUE SISMIQUE : la commune est classée en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée mais non négligeable. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur propre responsabilité des règles de construction parasismique.

REGLEMENTATION SISMIQUE : lors de la DAACT, une attestation que le projet a bien pris en compte la réglementation sismique devra être jointe.

REGLEMENTATION THERMIQUE: lors de la DAACT, une attestation que le projet a bien pris en compte la réglementation thermique devra être jointe.

RESEAU EAU POTABLE : les travaux de raccordement au réseau public d'eau potable seront réalisés dans un délai de douze mois à compter de l'envoi au Syndicat par le pétitionnaire de la déclaration d'ouverture de chantier.

RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES : l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions. Dans certains cas, une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces problèmes. Des informations sont disponibles sur le site www.argiles.fr.

REGLEMENTATION TERRAIN ARGILEUX : lors de la DAACT, une attestation que le projet a bien pris en compte la réglementation sur terrain argileux devra être jointe.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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 territorialement compétent d'un recours contentieux. 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 du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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. Une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au Préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

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 pour responsabilité décennale pouvant être engagé sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.421-1 et suivants du code des assurances.