

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE
OPERATION REALISABLE**

Le Maire de la Commune de VILLENEUVE

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme 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, modifié le 09/05/2012, le 07/04/2014, le 24/06/2019 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 U2a du PLU,

VU l'emplacement réservé ER N° 2/16,

VU la servitude A3 relatives aux terrains riverains des canaux d'irrigation de l'AS CANAL DE MANOSQUE,

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU l'arrêté du Préfet de Région n004242-2015 du 30/11/2015 définissant une zone archéologique de saisine sur les dossiers d'urbanisme,

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 Bleue B2 constructibles sous conditions du PPR – Retrait Gonflement des Argiles,

VU la zone Bleue B2 constructibles sous conditions 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 la demande présentée le 09/10/2025 par Madame MENAGER NATHALIE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastéré 242 ZC 13
- Situé CHEMIN DE LA COMBE D'AZARD à VILLENEUVE (04180)

Et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

CREATION DE 2 LOTS A BATIR:

- **LOT 1: 1 CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION D'ENVIRON 140 M² EN R+1 AVEC GARAGE ET PISCINE**
- **LOT 2: 2 CONSTRUCTIONS DE PLAIN PIED D'ENVIRON 70 ET 90M² POUR UNE MÊME FAMILLE**
- **LES ASSAINISSEMENTS PREVUS SERONT AUTONOMES / PRISE EN COMPTE DU PPRN ET DU ZONAGE PLU,**

VU la consultation des services d'ENEDIS ACCUEIL URBANISME PROVENCE en date du 10/10/2025, et leur avis réputé favorable à la date de la présente réponse,
VU l'avis Favorable avec Prescriptions de AS CANAL DE MANOSQUE en date du 15/10/2025,
VU l'avis Voir prescriptions techniques de DLVA Régie de l'Eau et de l'Assainissement en date du 24/10/2025,
VU l'avis Favorable de DLVA SERVICE GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES en date du 13/10/2025,
VU l'avis Défavorable de ARCHITECTE PNRL en date du 21/10/2025,
VU l'avis prescriptions techniques de DLVA Antenne Régie Pôle Volx en date du 23/10/2025,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve :

- du respect des dispositions du PLU et du PPRN,**
- de l'avis favorable de l'ensemble des services extérieurs consultés,**
- de la prise en compte des prescriptions énoncées dans le cadre de la présente réponse,**
- qu'aucune contribution financière ne soit due par la commune en cas de travaux nécessaires sur le réseau de distribution électrique,**
- que le projet ne soit pas de nature à compromettre la sécurité publique et/ou la salubrité publique,**
- que l'accès au terrain ne présente aucune gêne ou aucun risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès,**

Article 2

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27

EMPLACEMENT RESERVE :

La limite SUD-OUEST avec la voie communale de la parcelle cadastrée ZC 13 est concernée par l'emplacement réservé ER N° 2/16 établi au titre de l'élargissement du chemin de la COMBE D'AZARD depuis le pont de ST SATURNIN à concurrence d'une largeur d'emprise de 6 mètres au bénéfice de la Commune.

LE TERRAIN EST GREVE DES SERVITUDES SUIVANTES :

PLAN DE PREVENTION DES RQUES NATURELS :

INONDATIONS MOUVEMENTS DE TERRAIN :

La parcelle ZC 13 est située en zone Blanche du PPR Inondation Mouvement de Terrain.

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES (RGA) :

La parcelle ZC 13 est située en zone Bleue B2 constructible sous conditions du PPR Retrait Gonflement des Argiles.

INCENDIE :

La parcelle ZC 13 est située en zone Bleue B2 constructible sous conditions du PPR Incendie de Forêt.

RISQUE SISMIQUE :

L'aléa sismique est de **niveau 4** (niveau moyen) sur tout le territoire de la commune.

Tout projet devra respecter les règles parasismiques telles que définies par l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Selon la nature du projet le respect des règles parasismiques est obligatoire.

DRAC :

Le foncier du projet de demande est situé dans une zone de présomption archéologique.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

-Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) : se référer à l'arrêté préfectoral n°2025-274-006 du 01/10/2025.

Article 3

Le terrain est situé en zone de droit de préemption urbain (D.P.U.) au bénéfice de la commune de VILLENEUVE.

Article 4

LA SITUATION DES EQUIPEMENTS EST LA SUIVANTE :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Observations
Eau potable	La parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable situé chemin de la COMBE D'AZARD	Suffisante	Voir observations à l'article 7
Eaux pluviales	Absence de réseau communal	-	Voir observations à l'article 7
Eaux usées	Le projet est situé en zone d'assainissement non collectif.	-	Voir observations à l'article 7
Electricité	Absence de réponse des services d'ENEDIS	-	Voir observations à l'article 7
Voirie	Voie communale de la COMBE D'AZARD	Suffisante	Voir observations à l'article 7
Défense incendie	Le renforcement de la défense incendie communale est programmée pour 2026	-	Voir observations à l'article 7

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Article 5

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

FISCALITE APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS EN DATE DE DELIVRANCE DU PRESENT CERTIFICAT :

TA Communale	Taux = 3.00 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE EXIGES A L'OCCASION DE L'OPERATION :

- PUP (Projet Urbain Partenarial)

TRAVAUX SUSCEPTIBLES D'ETRE EXIGES A L'OCCASION DE L'OPERATION :

- Accès
- Voirie
- Eau potable / Eaux usées
- Electricité

Article 6

Les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises aux avis ou accords des services suivants :

- ENEDIS

- DLVA REGIE DES EAUX
- DLVA GEPU (GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES)
- DRAC

PREALABLEMENT A LA REALISATION DE VOTRE PROJET, LES FORMALITES SUIVANTES POURRONT ETRE NECESSAIRES :

- Déclaration Préalable de division foncière
- Permis d'aménager

Article 7

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES DES SERVICES CONSULTES :

OBSERVATIONS / PRESCRIPTIONS DU SERVICE DE L'AS CANAL DE MANOSQUE :

L'avis favorable assorti de réserves est jointe à la présente réponse au CU.

OBSERVATIONS / PRESCRIPTIONS DU SERVICE REGIE DES EAUX DE DLVAGGLO :

PRESCRIPTIONS EAU POTABLE :

La parcelle est desservie par le réseau public d'eau potable situé chemin de la COMBE D'AZARD

A ce jour et en fonction des éléments communiqués sur la nature du projet, les capacités du réseau sont suffisantes pour la desserte des deux lots issus d'une division parcellaire.

PRESCRIPTIONS ASSAINISSEMENT :

Le projet est situé en zone d'assainissement non collectif.

Le pétitionnaire devra prendre contact avec le service SPANC DLVAGGLO préalablement au dépôt de son permis de construire.

Chaque lot devra être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome, le pétitionnaire devra présenter au SPANC un dossier d'instruction.

L'avis favorable du SPANC sera nécessaire au dépôt d'un permis de construire

OBSERVATIONS / PRESCRIPTIONS DU SERVICE GEPU DE DLVAGGLO :

La parcelle n'est pas desservie par un réseau d'eau pluviale public.

L'ensemble des eaux pluviales provenant des surfaces étanchées devra être géré sur la parcelle.

Une note hydraulique devra être jointe au permis de construire.

Elle devra indiquer le mode de gestion des eaux pluviales, le quantitatif, les dispositifs ainsi qu'un plan des ouvrages.

Lors du dépôt du permis de construire une notice hydraulique devra être jointe aux pièces du permis, indiquant le mode de gestion des eaux pluviales, quantitatif et type d'infrastructure ainsi qu'un plan détaillé.

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.

OBSERVATIONS / PRESCRIPTIONS DES SERVICES DE LA MAIRIE DE VILLENEUVE :

La défense incendie doit être renforcée en 2026.

Compte- tenu des limitations actuelles du réseau AEP, de l'absence d'Assainissement collectif, et de l'étroitesse de la voie (4,00 mètres), un avis favorable est donné pour un maximum de 3 constructions.

ELECTRICITE

Dans l'hypothèse où des travaux de création d'un poste de distribution public seraient nécessaires, le projet peut être refusé au titre de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme qui dispose notamment :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies ».

Conformément à l'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 8

Le certificat d'urbanisme 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.2132-1 du code général des collectivités territoriales.

VILLENEUVE, le 04/12/2025

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(s) 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 compétente peut être saisie par l'application Télé recours citoyens accessible à partir du site 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 : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme n'ont pas changé. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une

demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R.410-17-1). Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R.410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.