

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de VILLENEUVE

DOSSIER : N° CU 004 242 26 00008

Déposé le : 13/04/2026

Date de transmission de la décision et du dossier au Préfet ou à son délégué : 11/06/2026

Demandeur : Monsieur FOLLIERO DE LUNA RENAUD

Nature des travaux : CONSTRUCTION D'UNE HABITATION

Sur un terrain sis à : 1919 CHEMIN DU THOR à VILLENEUVE (04180)

Référence(s) cadastrale(s) : 4242 C 2945

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
PRONONCE AU NOM DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE
OPERATION NON 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 (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 U2b et Ab du PLU,

VU la servitude A3 relatives aux terrains riverains des canaux d'irrigation,

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

VU le règlement de la zone Blanche du PPR – Inondation Mouvement de Terrain,

VU le règlement de la zone B2 du PPR – Retrait Gonflement des Argiles,

VU le règlement de la zone Blanche peu concernée 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 la zone de sismicité moyenne de niveau 4 (zone de niveau 4 sur 5).

VU la demande présentée le 13/04/2026 par Monsieur FOLLIERO DE LUNA RENAUD, 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 4242 C 2945
- situé 1919 CHEMIN DU THOR 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 :

CONSTRUCTION D'UNE HABITATION,

VU l'avis Favorable avec réserve de ENEDIS Accueil Urbanisme Provence en date du 21/04/2026,

VU l'avis Favorable avec réserve de AS Canal de Manosque en date du 18/05/2026,

CONSIDÉRANT l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme indiquant que "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".

CONSIDERANT que dans son avis en date du 04/05/2026, le service des EAUX de DLVAGGLO indique :
La parcelle n'est pas directement desservie par le réseau public d'eau potable, mais un branchement (équipement propre) pourrait être créé à la charge du pétitionnaire depuis le réseau situé chemin du Thor à environ 60 m de la parcelle.

Toutefois, les capacités du réseau sont insuffisantes, un renforcement du réseau public sera nécessaire.

A ce jour, les travaux ne font pas l'objet d'un projet de réalisation.

CONSIDERANT que les capacités du réseau public d'eau potable ne permettent pas de desservir le projet envisagé,
CONSIDERANT que 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 les travaux de renforcement du réseau public doivent être exécutés,

CONSIDERANT que dans ces conditions, il sera fait application des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme à toute demande d'autorisation d'urbanisme,

CONSIDERANT que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose :

" 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 la borne incendie la plus proche de l'accès au terrain est située à environ 600 mètres, soit au-delà de la distance maximale de 200 mètres fixée par le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI),

CONSIDERANT que la défense incendie du projet n'est pas assurée et que cette situation est de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

CONSIDERANT qu'en l'absence d'une desserte suffisante en eau potable, cette situation est de nature à porter atteinte à la salubrité publique,

CONSIDERANT que dans ces conditions, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme à la présente demande de certificat d'urbanisme

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

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

Zones du PLU :

Le terrain est situé :

- En zone U2b pour environ 1131 m² (95%)
- En zone Ab pour environ 57 m² (5%)

LE TERRAIN EST GREVE DES SERVITUDES SUIVANTES :

Servitude A3 relatives aux terrains riverains des canaux d'irrigation / Association Syndicale du Canal de Manosque.

PLAN DE PREVENTION DES RQUES NATURELS :

INONDATIONS MOUVEMENTS DE TERRAIN : le terrain est situé en zone Blanche

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES (RGA) : le terrain est situé en zone Bleue B2

INCENDIE : le terrain est situé en zone Blanche

SISMICITE : il est porté à la connaissance des demandeurs que la commune de VILLENEUVE est située en zone de sismicité moyenne de niveau 4 (zone de niveau 4 sur 5).

DRAC :

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

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 profit de la commune de VILLENEUVE.

Article 4

LA SITUATION DES EQUIPEMENTS EST LA SUIVANTE :

RESEAUX	Desserte	Capacité	Observations
Eau potable	La parcelle n'est pas desservie par le réseau public d'eau potable et un renforcement du réseau public sera nécessaire	insuffisante	Voir observations à l'article 7
Eaux pluviales	Absence de réseau public	-	Voir observations à l'article 7
Eaux usées	Le terrain est situé en zone d'assainissement non collectif	-	Voir observations à l'article 7
Electricité	Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension)	-	Voir observations à l'article 7
Voirie	Voie communale	suffisante	Voir observations à l'article 7
Défense incendie	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique	Insuffisante	Voir observations à l'article 7

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 %

Article 6

Un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme en raison de : sans objet

Article 7

MOTIFS DU CARACTERE DEFAVORABLE :

- Les capacités du réseau d'eau potable sont insuffisantes ; les travaux ne font pas l'objet d'un projet de réalisation.

- La parcelle n'est pas desservie par un réseau communal de défense incendie / poteau le plus proche situé à 600 mètres linéaires.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIERES :

OBSERVATIONS / PRESCRIPTIONS DU SERVICE REGIE DES EAUX DE DLVAGGLO :

PRESCRIPTIONS EAU POTABLE :

La parcelle n'est pas directement desservie par le réseau public d'eau potable, mais un branchement (équipement propre) pourrait être créé à la charge du pétitionnaire depuis le réseau situé chemin du Thor à environ 60 ml de la parcelle.

Toutefois, les capacités du réseau sont insuffisantes, un renforcement du réseau public sera nécessaire.

A ce jour, les travaux ne font pas l'objet d'un projet de réalisation.

PRESCRIPTIONS ASSAINISSEMENT:

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

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

Le projet 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 :

EAUX PLUVIALES

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 D'ENEDIS :

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, ENEDIS indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conformément au référentiel technique d'ENEDIS.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à ENEDIS.

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 09/06/2026

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(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 Tél-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. 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 : 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.

