REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de VILLENEUVE

DOSSIER : N° PA 004 242 26 00002
Déposé le : **22/05/2026**
Dépôt affiché le **: 22/05/2026**
Complété le : **17/06/2026**
Date de transmission de la décision et du dossier au Préfet ou à son délégué : 06/10/2026
Demandeur : **Monsieur BENDJELLOUL Philippe**
Nature des travaux :
DETACHEMENT DE 2 TERRAINS A BATIR
Sur un terrain sis à : **277 Chemin des SEIGNES à VILLENEUVE (04180)**
Référence(s) cadastrale(s) :
4242 D 122, 4242 D 123, 4242 D 124, 4242 D 126, 4242 D 128

ARRÊTÉ N° A2026-177
ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER SANS TRAVAUX AU NOM DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE

Le Maire de la Commune de VILLENEUVE

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-2 et suivants, R.421-18 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 U3a du PLU,

VU la servitude AC1 relative à la protection des Monuments Historiques,

VU l'ER (Emplacement Réservé) 2/23 établi au titre de l'élargissement du chemin des SEIGNES à concurrence d'une largeur de plateforme de 6,00 mètres,

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 Bleue sous conditions faibles du PPR – Inondation Mouvement de Terrain,
VU le règlement de la zone Bleue B2 du PPR – Retrait Gonflement des Argiles,
VU le règlement de la zone Bleue B1 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 de permis d'aménager présentée le 22/05/2026 par M. BENDJELLOUL Philippe,
VU l'objet de la demande :

- Pour un projet de DETACHEMENT DE 2 TERRAINS A BATIR ;
- Sur un terrain situé 277 Chemin des Seignes à VILLENEUVE (04180) ;
- Pour une surface de terrain à aménager de 968 m² ;

VU la demande de pièces complémentaires signée en date du 11/06/2026 et notifiée en date du 17/06/2026,
VU les pièces complémentaires déposées en date du 17/06/2026,

VU la consultation de MONSIEUR L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE en date du 22/05/2026 et son avis réputé favorable en date du 23/07/2026,
VU la consultation des services d'ENEDIS en date du 22/05/2026 et leur avis réputé favorable tacite au 23/06/2026,

CONSIDERANT que l'article R.425-1 du code de l'urbanisme dispose :
" Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. ",

CONSIDERANT qu'en l'absence de réponse à la consultation notifiée en date du 22/05/2026, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir donné son accord en date du 23/07/2026, conformément aux dispositions de l'article R.423-67 du code de l'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1

Le présent permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 ainsi qu'en annexe.

Article 2

Les prescriptions suivantes devront être respectées :
EMPLACEMENT RESERVE :
Le foncier du projet est concerné au niveau de sa limite avec la voie communale par l'emplacement réservé (ER) n° 2/23, établi au titre de l'élargissement du chemin des SEIGNES à concurrence de d'une largeur de plateforme de 6,00 mètres et 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.

Article 3

Le présent Permis d'aménager porte sur la création de deux lots à bâtir sans travaux.
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **2**.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **400 m²**.
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :
Conformément à l'article U3-15 – Surface de plancher – du Projet de Règlement du lotissement.

Article 4

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme inscrites dans le règlement du lotissement (PA.10), ainsi que le règlement de la zone U3a du Plan Local d'Urbanisme.
Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté (et notamment les pièces graphiques).

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-4 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé

ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

Article 5

Les constructions et installations réalisées dans ce lotissement devront respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé, et notamment :

- Le règlement de la zone Bleue constructible sous conditions faibles – Risques Inondation et Mouvements de terrains
- Le règlement de la zone Bleue B2 constructible sous conditions – Risques Retrait-Gonflement des Argiles
- Le règlement de la zone Bleue B1 – Risque Incendie de Forêt

Article 6

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, les travaux d'équipement et viabilité du lotissement définis dans le programme et les plans des travaux annexés au présent arrêté devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la date du présent arrêté, et ne doivent pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année, sous peine de caducité de l'autorisation.

Article 7

RACCORDEMENT DES LOTS :

Le présent Permis d'Aménager ne prévoit pas de travaux communs pour la création des deux lots. Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, électrique seront à la charge des acquéreurs dans le cadre des futurs Permis de Construire.

Article 8

La vente ou la location de lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant l'achèvement du lotissement (D.A.A.C.T.).

Article 9

Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 10

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 11

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 01/10/2026
Le Maire,

MAIRIE DE VILLENEUVE (Alpes de Haute-Provence)

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.
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. 1er-3°) 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° PA 004 242 26 00002 ACCORDE A MONSIEUR BENDJELLOUL PHILIPPE

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...).

ELECTRICITE :
Absence de réponse des services d'ENEDIS.

OBSERVATIONS/PRESCRIPTIONS REGIE DES EAUX DE DLVAGGLO :

EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Les lots issus de la division parcellaire sont desservis par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif existants chemin des SEIGNES.
A ce jour et en fonction des éléments communiqués, les capacités des réseaux sont suffisantes pour desservir les deux lots.

OBSERVATIONS/PRESCRIPTIONS DES SERVICES DLVAGGLO GEPU (Gestion des Eaux Pluviales Urbaines) :

Les fortes dénivellations des parcelles obligent les futurs pétitionnaires à prendre en compte les effets de ruissellement des eaux de pluie.
Les terrassements peuvent aussi venir perturber la qualité de l'infiltration.
Une étude géologique et une étude d'infiltration devront être menées dans le cadre des futures constructions.
Les lots présentent des surfaces de plancher de 200m², cela représente un potentiel de 20m3 de compensation, sans compter les voies d'accès. Les futurs acquéreurs devront prendre en compte ces données.
Lors du dépôt d'un permis de construire le ou les pétitionnaires devront se conformer aux prescriptions suivantes : 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 DDT 04.
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, afin de dimensionner le dispositif de gestion des eaux pluviales.
Définir un mode de stockage ou d'infiltration, (bassins ou noues d'infiltration, bassins ou cuves de stockage), Mettre en place un dispositif permettant un entretien périodique aisé, pérennisant le fonctionnent des infrastructures.
Prendre en compte le devenir des eaux en cas de dépassement des maxima prévus (surverse).
En cas de rejet en milieu naturel, prendre attache auprès de la DDT 04 et du propriétaire éventuel du lieu du rejet. En cas de rejet dans un canal d'irrigation, faire valoir une convention de servitude.

OBSERVATIONS/PRESCRIPTIONS DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE :

Tout nouvel accès sur le chemin des SEIGNES doit faire l'objet d'une permission de voirie.
Les eaux pluviales du chemin d'accès existant seront prises en compte pour le bilan GEPU.