URB054/2023

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20230630-URB054_2023-AI

CU 090032 23 b 0034
RAR n° :

MAIRIE DE DANJOUTIN

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL NEGATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier suivi par Alan PECORARI , instructeur ADS

Demande déposée le 25/05/2023

N° CU 090032 23 B0034

Par :	**Monsieur Olivier NOISETTE**
Demeurant à :	**60bis rue du Bosmont**
	90400 DANJOUTIN
Sur un terrain sis :	**60bis rue du Bosmont**
	90400 DANJOUTIN
Parcelle(s) :	**AI143**

Superficie : 3 371,00 m²

MONSIEUR LE MAIRE DE DANJOUTIN

Vu la demande susmentionnée d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 au terrain susvisé et précisant si ce terrain peut être utilisé pour l'opération consistant en la construction d'une maison individuelle.

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 la Commune de DANJOUTIN approuvé le 18/04/2006, modifié le 26/02/2007 et modifié le 28/01/2015, le 22/07/2015 et le 28/08/2018 ;

Vu l'avis du Grand Belfort – Service DEE en date du 07/06/2023.

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 09/06/2023.

Vu l'avis du SDIS en date du 20/06/2023.

Considérant que la demande porte sur la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé rue de Bosmont 90400 DANJOUTIN, cadastré AI143, dont l'acces se fera par la rue de Bosmont (voie privée communale).

Considérant l'absence de précisions dans le dossier de demande concernant la puissance de raccordement électrique nécessaire au projet.

Considérant que de fait, ENEDIS, a considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé, et que dans ces conditions aucune contribution financière n'est due par la commune.

Considérant l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose 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 ».*

Considérant que la parcelle n'est desservie ni en eau potable, ni en assainissement (Voir avis DEE du 07/06/2023).

Considérant que la commune n'est pas en mesure d'indiquer sous quel délai et par quel concessionnaire ces travaux pourront être exécutés.

Considérant de ce fait que le projet tel que présenté ne respecte pas l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20230630-URB054_2023-AI

URB054/2023

CU 090032 23 b 0034
RAR n° :

ARRETE

ARTICLE 1 : Le terrain **ne peut pas être utilisé** en l'état pour la réalisation de l'opération envisagée en raison du non-respect de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.410-13 du code de l'Urbanisme, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Le terrain est situé dans la zone **AU1b** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de DANJOUTIN.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation non équipée, destinée essentiellement à l'habitat. La zone AU1b est pour une urbanisation au coup par coup.

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Le terrain n'est pas concerné par un plan d'alignement communal ni par une servitude d'utilité publique.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain institué par délibération du 26/06/2006 au bénéfice de la commune de DANJOUTIN.
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. ***Sanction****: nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.)*

ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS
L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

RESEAUX	DESSERTE	DESSERVI : CAPACITE SUFFISANTE	GESTIONNAIRE DU RESEAU	DATE DE DESSERTE
Assainissement	**NON DESSERVI**	**NON (Voir l'avis du Grand Belfort en date du 07/06/2023)**	**GRAND BELFORT**	
Eau potable	**NON DESSERVI**	**NON (Voir l'avis du Grand Belfort en date du 07/06/2023)**	**GRAND BELFORT**	
Electricité	**DESSERVI Par la rue du Bosmont**	**OUI (Voir l'avis ENEDIS en date du 09/06/2023)**	**ENEDIS**	
Voirie	**DESSERVI Par la rue du Bosmont**	**OUI**	**COMMUNE**	

ARTICLE 6 : TAXES D'URBANISME EXIGIBLES
Les taxes suivantes seront assises et liquidées après 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 :

- taxe d'aménagement (article L. 331-1 du code de l'urbanisme) 3 % pour la part communale et 2,5% pour la part départementale.
- redevance d'archéologie préventive au taux de 0,40% (article L. 332-6-4° du code de l'urbanisme).

URB054
Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20230630-URB054_2023-AI

ARTICLE 7 : PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE PRESCRITES

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 8 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à la réalisation du projet, les formalités suivantes seront (entre autres) nécessaires :

Sans objet

ARTICLE 9 : SURSIS A STATUER

Sans objet.

ARTICLE 10 : AVIS OU ACCORD D'UN SERVICE DE L'ETAT

Les avis ou accords des services de l'Etat suivants pourront être requis préalablement à la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- Le Préfet si le projet porte sur des ouvrages et travaux entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines.
- Le Ministre chargé de l'Aviation militaire et le Ministre chargé de l'Aviation Civile si le projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne.
- Le Préfet si le projet comporte une demande de dérogation aux règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
  La Direction Régionale des Affaires Culturelles, le terrain concerné étant situé dans un secteur d'archéologie sensible,

ARTICLE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- **CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU TERRITOIRE DE BELFORT. Loi sur le bruit :** le terrain se situe en secteur affecté par le bruit, défini par l'arrêté préfectoral n° DDTSEE-90-2017-05-16-001 du 16 mai 2017. En conséquence, l'isolement acoustique des éventuels bâtiments devra respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur.
- **ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.** Le terrain est concerné par l'inventaire national du retrait-gonflement des argiles consultable à l'adresse suivante : http://www.georisques.gouv.fr/ (Onglet : Connaître les Risques près de chez vous).
- **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.** La commune est située dans un secteur d'archéologie sensible. Pour plus d'informations, contactez la D.R.A.C, Hôtel de Magnoncourt - 7 rue Charles Nodier - 25043 BESANCON CEDEX
- **ZONE DE SISMICITE 3 (modérée).** Le terrain se situe en zone sismique 3 définie par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. En conséquence, les règles de construction doivent respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur. Pour toute information, http://www.georisques.gouv.fr/ (Onglet : Connaître les Risques près de chez vous)
- **ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAINS.** La commune est concernée par les aléas de mouvements de terrains (liquéfaction, éboulement, effondrement, etc). Pour plus d'information, reportez-vous au site internet de la Préfecture de Belfort : www.territoire-de-belfort.gouv.fr
- **ALEAS TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.** La commune est concernée par l'aléa Transport de Matières Dangereuses. Pour plus d'informations, reportez-vous au site internet de la préfecture de Belfort : www.territoire-de-belfort.gouv.fr
- **ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB.** Le département du territoire de Belfort est classé en zone à risque d'exposition au plomb. Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948 conformément à l'arrêté préfectoral en date du 23/12/2003.

URB054/2023

Envoyé en préfecture le 04/07/2023
Reçu en préfecture le 04/07/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20230630-URB054_2023-AI

CU 090032 23 b 0034
RAR n° :

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre (voir avis ENEDIS du09/06/2023).

Fait à DANJOUTIN, le 30 juin 2023
Pour le Maire,
l'Adjointe déléguée
Martine PAULUZZI

MAIRIE DE DANJOUTIN

La présente décision a été transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales à la date indiquée sur le tampon ci-dessus.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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 ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.
En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le certificat d'urbanisme initial ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.

DUREE DE VALIDITE

La durée de validité du présent certificat est de 18 mois à compter de la date de sa délivrance.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sans limite du nombre de renouvellement, pour une durée **d'un an,** sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :
- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.
Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse *(l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.