Envoyé en préfecture le 12/10/2023
Reçu en préfecture le 12/10/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20231012-URB079_2023-AI

MAIRIE DE DANJOUTIN

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier suivi par Fernanda MONTEIRO, instructeur ADS

Demande déposée le 24/07/2023

N° CU 090032 23 B0052

Par :	**CREUSY LEPARLIER CARTIER MENIER CONRARD représentée par Maître CARTIER Frédéric**
Demeurant à	**12 Esplanade du Breuil**
	25110 BAUME-LES-DAMES
Sur un terrain sis à :	**20 rue de Bavilliers, 90400 DANJOUTIN**
Cadastré :	**BH183**

Superficie : 601,00 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 d'habitation.**

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 12/09/2023.

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 02/10/2023.

Considérant que la demande porte sur le projet de construction d'une maison individuelle sis, sur un terrain situé en zone U du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Danjoutin.

Considérant que l'accès se fera par la rue de Bavilliers (D61).

ARRETE

ARTICLE 1 : Le terrain **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée,

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 **U** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de DANJOUTIN.

- La zone **U** est une zone urbaine à vocation mixte correspondant au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

De plus, en application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique, il n'est concerné notamment par aucun plan d'alignement.

Envoyé en préfecture le 12/10/2023
Reçu en préfecture le 12/10/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20231012-URB079_2023-AI

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
Assainissement	**DESSERVI**	**(Voir l'avis Grand Belfort en date du 12/09/2023 ci-annexé)**	**GRAND BELFORT**
Eau potable	**DESSERVI**	**(Voir l'avis Grand Belfort en date du 12/09/2023 ci-annexé)**	**GRAND BELFORT**
Electricité	**NON DESSERVI Réseau de plus de 250m à créer sous condition de réalisation d'étude spécifique au projet de construction et participation financières à charge du demandeur**	**(Voir l'avis d'ENEDIS en date du 02/10/2023 ci-annexé)**	**ENEDIS**
Voirie	**DESSERVI Par la rue de Bavilliers (D61)**	**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).

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 (selon le cas) nécessaires :

- Dépôt d'une déclaration préalable pour une division foncière.
- Demande de permis de construire une maison individuelle.

ARTICLE 9 : SURSIS A STATUER

Sans objet

Envoyé en préfecture le 12/10/2023
Reçu en préfecture le 12/10/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20231012-URB079_2023-AI

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 :

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles, le terrain concerné étant situé dans un secteur d'archéologie sensible,
- 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.

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.** Le terrain est situé 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 DOSSIER N° CU 090032 23 A0040 PAGE 3 / 3 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.** Le terrain est concerné 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.

NOTA BENE : la distance entre le poste de distribution public le plus proche et le point de raccordement au réseau étant supérieure à 250 mètres, une étude spécifique devra être réalisée en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Selon les résultats de cette étude, si des travaux de création d'un poste de distribution public seraient potentiellement nécessaires et conduiraient alors à une augmentation de la contribution due par la CCU.
L'accord de la commune sera nécessaire ainsi qu'une attestation d'engagement du pétitionnaire pour la prise en charge financière des travaux d'extension du réseau électrique.

Fait à DANJOUTIN, Le 12/10/2023
Le Maire,
Pour l'Adjointe Déléguée

Envoyé en préfecture le 12/10/2023
Reçu en préfecture le 12/10/2023
Publié le
ID : 090-219000320-20231012-URB079_2023-AI

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.

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.

RENSEIGNEMENTS **Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à :**

Service Urbanisme du Grand Belfort, tél. : 03.84.54.24.79