URB0004/2024

Envoyé en préfecture le 05/02/2024
Reçu en préfecture le 05/02/2024
Publié le
ID : 090-219000320-20240205-URB0004_2024-AU

MAIRIE DE DANJOUTIN

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier suivi par Fernanda MONTEIRO, instructeur ADS

Demande déposée le 15/01/2024

N° CU 090032 24 B0002

Par :	**Monsieur André ABRY**
Demeurant à	**7rue du Docteur Jacquot** **90400DANJOUTIN**
Sur un terrain sis à :	**rue des Perches, Le Village**
Cadastré :	**AE48**

Superficie : 1 625,00 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 jumelée de deux logements** ;

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 ;

Considérant que la demande porte sur le projet de **construction d'une maison jumelée de deux logements** sur un terrain sis rue des Perches situé en zone U du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Danjoutin ;

Considérant que l'article R 410-12 dispose que « A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article. »

Considérant que les modalités de desserte et d'accès de cette maison jumelée n'ont pas été indiquées, ce certificat d'urbanisme est délivré sous la forme d'un certificat d'urbanisme de simple information, limité aux seuls éléments afférents au terrain,

ARRETE

ARTICLE 1 : 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.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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.

URB0004 12024

Envoyé en préfecture le 05/02/2024
Reçu en préfecture le 05/02/2024
Publié le
ID : 090-219000320-20240205-URB0004_2024-AU

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- **(T1) VOIES FERREES.**
  Le terrain se trouve à proximité de zones ferroviaires en bordure desquelles peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer :
  - servitudes de grande voirie (alignement, écoulement des eaux, occupation temporaire, prospect de plantation et d'élagage, mode d'exploitation des mines, carrières et sablières),
  - servitudes spéciales (constructions, excavations, dépôt de matière inflammable ou non, interdiction d'enseignes ou de sources lumineuses susceptibles de gêner l'interprétation des signaux du chemin de fer),
  - servitudes de débroussaillage.
  Ces servitudes engendrent des obligations pour les propriétaires riverains qui peuvent être verbalisés en cas de non-respect. Pour tous renseignements, contacter : SNCF IMMOBILIER - DIR SUD EST, 116 cour La Fayette, Tour in City, 69 0003 LYON Cedex.

- **(PT 2) TELECOMMUNICATIOS.**
  Le terrain est situé dans une zone de servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles. Dans la zone spéciale de dégagement délimitée par deux traits parallèles distants de 100 m, il est interdit, en dehors des limites du domaine de l'Etat sauf autorisation du ministre délégué aux Postes et Télécommunications, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 m au-dessus du niveau du sol. Pour plus d'informations : Oranges TCIRS/FH-FS, Bâtiment Concorde, 4 rue de l'Escadrille LAFAYETTE, 31700 BLAGNAC.

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 : 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 6 : 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 7 : SURSIS A STATUER

Sans objet

ARTICLE 8 : 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,

URB004 /2024

Envoyé en préfecture le 05/02/2024
Reçu en préfecture le 05/02/2024
Publié le
ID : 090-219000320-20240205-URB0004_2024-AU

- 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,
- L'Architecte des Bâtiments de France, le terrain étant situé dans le périmètre de protection d'un ou plusieurs édifices inscrit ou classé au titre des monuments historiques.

ARTICLE 9 : 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 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.

Fait à DANJOUTIN, Le 05/02/2024
Pour Le Maire,
l'Adjointe déléguée
Martine PAULUZZI

COMMUNE 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.

URB0041/2024

Envoyé en préfecture le 05/02/2024
Reçu en préfecture le 05/02/2024
Publié le
ID : 090-219000320-20240205-URB0004_2024-AU

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 1 200 €.
- 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