

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 23 A0188

COMMUNE DE VALENTIGNEY		CERTIFICAT D'URBANISME OPERATION REALISABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
		DESCRIPTION DE LA DEMANDE
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	Référence dossier : N° CU 025 580 23 A0188
Déposée le :	04/12/2023	
Par :	SAFTI – Agent Co LOPEZ représenté par M. Jean - François LOPEZ	
Demeurant à :	54, rue sous la côte 25350 MANDEURE	
Sur un terrain sis :	14, rue des Lesses BR 458	Superficie totale : 742.00 m ²
Pour :	Savoir si l'opération projetée est réalisable : Construction d'une maison d'habitation	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 04/12/2023 par SAFTI – Agent Co LOPEZ représenté par M. Jean - François LOPEZ, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel 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 BR 458

○ Situé 14, rue des Lesses

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être notamment utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à la **construction d'une maison d'habitation au 14, rue des Lesses,**

« Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directe, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins reconnu par acte authentique ou obtenu par l'application de l'article 682 du code civil »,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 18 octobre 2013 et le 22 mai 2014, et ses annexes, modifié par délibération du 16 novembre 2016,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.) du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard et du Rupt sur la Commune de Bart approuvé le 27 mai 2005,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS, l'électricité en réseau, en date du 21 décembre 2023 et réceptionné le 21 décembre 2023,

Vu l'avis favorable de PMA – Service Eau et Assainissement, en date du 21 décembre 2023 et réceptionné le 21 décembre 2023,

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 23 A0188

Considérant que l'avis d'ENEDIS, l'électricité en réseau, a retenu dans son instruction : « L'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier : Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé »,

Considérant les informations exposées dans l'avis d'ENEDIS et sous réserve de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme à venir ou de la demande de raccordement à ENEDIS,

Considérant que le projet doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur sur le Pays de Montbéliard,

CERTIFIE

ARTICLE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie totale du terrain de la demande (1) : 742.00m².

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

ARTICLE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande précisant si l'opération projetée est réalisable (art. L.410-1.2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme).

Nature de l'opération projetée : Construction d'une maison d'habitation au 14, rue des Lesses

ARTICLE 3 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE)

Le terrain visé dans le cadre ci-dessus est **CONSTRUCTIBLE**.

L'opération projetée sur le terrain et précisée dans la demande de certificat d'urbanisme est **REALISABLE (BR 458)**.

(Sous réserve du respect des prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après).

ARTICLE 4 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES

Ci-joints : PMA – Service Eau et Assainissement, ENEDIS l'électricité en réseau (Voir article 9).

Le projet sera soumis à avis à : PMA – Service Eau et Assainissement, ENEDIS l'électricité en réseau et D.R.A.C. (Direction Régionale des Affaires Culturelles) lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au **droit de préemption urbain simple** au bénéfice de la **Commune de Valentigney**.

(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.

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 23 A0188

ARTICLE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le territoire de la commune de Valentigney forme, dans sa totalité, une **zone de présomption de prescriptions archéologiques**, dont le seuil est fixé à 0 m² (terrain d'assiette).

ARTICLE 7 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé en Zone **UD** du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 octobre 2013 et le 22 mai 2014, et ses annexes, modifié par délibération du 16 novembre 2016.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées en m²)

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité normale ou résiduelle, n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

L'avis des services cités et consultés ci-dessus sont joints à la présente et devront être scrupuleusement respectés (**voir les avis de PMA – Service Eau et Assainissement et d'ENEDIS, l'électricité en réseau ci-joints**).

L'accès au futur projet prévu sur la rue des Lesses nécessitera préalablement et obligatoirement, la consultation du service voirie de la Commune de Valentigney pour une demande de permission ou d'autorisation de voirie (formulaire Cerfa n° 14023*01).

Si l'implantation du projet exige un déplacement d'ouvrage public, celui-ci sera à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 10 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

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 (T.A.)**
- **Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.)**

ARTICLE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Un extrait du règlement d'urbanisme concernant la zone UD du P.L.U., est annexé à la présente décision.

L'attention du pétitionnaire est également attirée sur :

-Le fait que la construction est située dans une zone de sismicité modérée classée 3 risque moyen catégorie II habitations individuelles définie par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 et l'arrêté du 22/10/2010. Elle devra en conséquence respecter les règles de construction parasismique imposées par lesdits décrets et les arrêtés préfectoraux N° 2011089-0006 et 2011090-0001-com25580

-La présence de risques karstiques non localisés sur la commune

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 23 A0188

-Les prescriptions émises par ENEDIS, l'électricité en réseau, PMA – Service Eau et Assainissement et la D.R.A.C. lors du dépôt du permis de construire.

**ARTICLE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
(Pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

-Demande de permis de construire devant stipuler le chemin d'accès (accès prévu rue des Lesses)

-Demande de permission de voirie ou d'autorisation de voirie.

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 € en application de l'article L480-4 du Code de l'Urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Valentigney, le 08/01/2024

Pour le Maire,
L'adjointe déléguée



Lise VURPILLOT

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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 d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

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 opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Notifié à SAFTI – Agent Co LOPEZ représenté par M. Jean - François LOPEZ en date du 10 JAN 2024