

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 23 A0197

COMMUNE DE VALENTIGNEY		CERTIFICAT D'URBANISME OPERATION REALISABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :	
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 025 580 23 A0197	
Déposée le :	14/12/2023		
Par :	SCP JUILLARD, FERRY, NADLER, BERTRAND et THOUVENOT- FAGEOT – NOTAIRES ASSOCIES représentée par Me HALM Gaëtan		
Demeurant à :	30 - 32 Avenue Jean Jaurès 25400 AUDINCOURT		
Sur un terrain sis :	RUE DE SOUS-ROCHES BT 274, BT 109, BT 253	Superficie totale du terrain :	1 439.00 m ²
Pour :	Savoir si l'opération projetée est réalisable : Construction d'une maison d'habitation (R+1) de 120.00 m²		

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 14/12/2023 par la SCP JUILLARD, FERRY, NADLER, BERTRAND et THOUVENOT-FAGEOT – NOTAIRES ASSOCIES représentée par Maître HALM Gaëtan, 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 au terrain :

- Cadastéré BT 274, BT 109 (chemin indivis), BT 253 (chemin indivis)
- Situé RUE DE SOUS-ROCHES

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 en la **construction d'une maison d'habitation (R+1) d'une surface de plancher de 120.00 m² (parcelle BT 274) avec chemin d'accès privé à la parcelle (servitude de passage et de canalisations à constituer)**,

« 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 non reçu d'ENEDIS, l'électricité en réseau, en date du 5 février 2024,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service « PMA – Service Eau et Assainissement », en date du 11 janvier 2024,

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

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 23 A0197

CERTIFIE**ARTICLE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE**Superficie totale du terrain de la demande (1) : 1 439.00m²

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

ARTICLE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISMEDemande 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 (R+1) d'une surface de plancher de 120.00 m² (parcelle BT 274) avec chemin d'accès privé à la parcelle (servitude de passage et de canalisations à constituer).****ARTICLE 3 : REPOSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE)**Le terrain visé ci-dessous est **CONSTRUCTIBLE**.L'opération projetée sur le terrain BT 274 et précisée dans la demande de certificat d'urbanisme est **REALISABLE**.

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

ARTICLE 4 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES**Ci-joint** : « PMA – Service Eau et Assainissement » (Voir article 9).

Le projet sera soumis à l'avis de la D.R.A.C. (Direction Régionale des Affaires Culturelles) lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROITLe 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.**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 **UB** 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.

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 23 A0197

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 du service cité ci-dessus est joint à la présente et devra être scrupuleusement respecté (voir l'avis du service « PMA – Service Eau et Assainissement » ci-joint).

Aucune intervention publique ne sera réalisée en termes de : voirie, desserte d'enlèvement des ordures ménagères, éclairage public et réseaux.

Si l'implantation du projet exige un déplacement d'ouvrage public, celui-ci sera à la charge du pétitionnaire. Dans la mesure du possible, une distance de 5 m sera préservée aux abords de ces ouvrages.

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 UB 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

-Les prescriptions émises par le service « PMA – Service Eau et Assainissement » et, le cas échéant, de 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.

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.

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 23 A0197

Fait à Valentigney, le 05/02/2024
Pour le Maire,
L'adjointe déléguée à l'Urbanisme,



Lise VURPILLOT

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

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 SCP JUILLARD, FERRY, NADLER, BERTRAND et THOUVENOT-FAGEOT – NOTAIRES ASSOCIES représentée par Me HALM Gaëtan en date du : 09 FEV 2024