DATE DE MISE EN LIGNE :
10 SEPT 2025

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00101

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 25 00101
Déposée le :	**25/07/2025**	
Par :	**SCI HERITAGE représentée par M. ROUX Alexandre**	
Demeurant à :	**28, rue des chardonnerets 25700 VALENTIGNEY**	
Sur un terrain sis :	**72, RUE DES BARRES 25700 VALENTIGNEY AX 23**	Superficie du terrain avant division : 5 300.00 m²
Pour :	**Savoir quelle surface de terrain est constructible sur la partie arrière de la maison considérée comme verger actuellement pour un projet d'une ou plusieurs constructions**	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 25/07/2025 par la SCI HERITAGE représentée par M. ROUX Alexandre, 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 :

- Cadastré AX 23
- Situé 72, rue des Barres

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 **savoir quelle surface de terrain est constructible sur la partie arrière de la maison considérée comme verger actuellement pour un projet d'une ou plusieurs constructions,**

« 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, électricité en réseau, en date du 8 août 2025,
Vu l'avis favorable avec observations du service « PMA – Service Eau et Assainissement », en date du 25 août 2025 et réceptionné le 27 août 2025,

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

DATE DE MISE EN LIGNE :
10 SEPT 2025

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00101

Considérant que la parcelle AX 23 est classée en zones UH et Nl du P.L.U. en vigueur,
Considérant que les dispositions applicables à la zone UH concernent une zone d'habitat diffus assurant une transition entre l'espace urbain et les zones naturelles de proximité et que la zone NL délimite les secteurs naturels à vocation loisirs soumis à des occupations et des utilisations réglementées,

Considérant que seule la zone UH est constructible en zone d'habitat,
Considérant que le pétitionnaire doit impérativement se rapprocher d'un géomètre-expert afin de délimiter la localisation précise des zones UH et Nl ainsi que la superficie exacte de la zone constructible en vue d'établir son projet en zone UH,

Considérant que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier,
Considérant que, compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conforme au référentiel technique d'ENEDIS,
Considérant que les informations exposées dans l'avis d'ENEDIS sont données à titre indicatif et sont susceptibles d'être revues, notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à ENEDIS,

Considérant que le projet **doit respecter le règlement d'assainissement-eaux pluviales-eau potable en vigueur** sur le Pays de Montbéliard,

CERTIFIE

ARTICLE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1) avant division parcellaire** : 5 300.00 m².
(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.410-1.2ème alinéa du Code de l'Urbanisme).
Nature de l'opération projetée : Savoir quelle surface de terrain est constructible sur la partie arrière de la maison considérée comme verger actuellement pour un projet d'une ou plusieurs constructions.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

DATE DE MISE EN LIGNE : 10 SEPT 2025

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00101

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

Seul le terrain en zone UH visé ci-dessus est **CONSTRUCTIBLE en zone d'habitat diffus, compatible avec l'opération souhaitée (une ou plusieurs constructions).**
L'opération projetée sur le terrain et précisée dans la demande de certificat d'urbanisme est **REALISABLE avec prescriptions.**
(Sous réserve du respect des prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après).

ARTICLE 4 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES

Ci-joints : Service « PMA – service Eau et Assainissement », ENEDIS, électricité en réseau (Voir article 9).
Le projet sera soumis à avis à : Service « PMA – Service Eau et Assainissement », ENEDIS, 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.*

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 Zones **UH et Nl** 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

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

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00101

-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.
-L'accès au futur projet 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).

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.)**
- **Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.)**

ARTICLE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Un extrait du règlement d'urbanisme concernant les zones UH et Nl 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 ENEDIS, électricité en réseau et le Service « PMA – service Eau et Assainissement », 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 division parcellaire**
- **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.

Fait à Valentigney, le 8/09/2025
Pour le Maire,
L'adjointe déléguée à l'Urbanisme,

MAIRIE DE VALENTIGNEY (25) Urbanisme 1

Lise VURPILLOT

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

DATE DE MISE EN LIGNE : 10 SEPT 2025

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00101

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 au moins avant l'expiration du délai de validité.
A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

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 la SCI HERITAGE représentée par M. ROUX Alexandre en date du : 10 SEPT 2025

Transmis à la sous-préfecture en date du : 10 SEPT 2025

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.