

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00108

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 00108 Superficie totale des terrains BI 32 et BI 33 avant division : 2 042.00 m ²
Déposée le :	04/08/2025	
Par :	SARL LEX'NOTAIRES ASSOCIES représentée par M. FERRY Pascal	
Demeurant à :	30, Avenue Jean Jaurès 25400 AUDINCOURT	
Sur un terrain sis :	13, RUE DE FLANDRE 25700 VALENTIGNEY BI 32, BI 33	
Pour :	Savoir si l'opération projetée est réalisable : Construction d'une maison individuelle d'environ 150.00 m ² (+ garage accolé) avec la création d'un terrain à bâtir d'environ 10 ares à détacher des parcelles et accès à la rue de Flandre	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 04/08/2025 par la SARL LEX'NOTAIRES ASSOCIES représentée par M. FERRY Pascal, 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 BI 32 et BI 33
- Situé 13, rue de Flandre

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 individuelle d'environ 150.00 m² (+ garage accolé) avec la création d'un terrain à bâtir d'environ 10 ares à détacher des parcelles susvisées et accès à la rue de Flandre, sous la condition d'occupation du sol suivante :**

« 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 du service « PMA – Service Eau et Assainissement », en date du 25 août 2025 et réceptionné le 27 août 2025,

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00108

Considérant que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier,

Considérant que, compte-tenu de la distance entre le réseau existant et les parcelles, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément 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 en vigueur sur le Pays de Montbéliard,

CERTIFIE

ARTICLE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) après division parcellaire : 1 000.00 m² environ.

(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 individuelle d'environ 150.00 m² (+ garage accolé) avec la création d'un terrain à bâtir d'environ 10 ares à détacher des parcelles susvisées et accès à la rue de Flandre.

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

Le terrain visé ci-dessus est **CONSTRUCTIBLE**.

L'opération projetée sur le terrain 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-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.

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00108

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.

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**).

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

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 ENEDIS, électricité en réseau et le Service « PMA – service Eau et Assainissement », la D.R.A.C. lors du dépôt du permis de construire.

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 25 00108

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 03/09/2025

Le Maire,



Philippe GAUTIER

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 la SARL LEX'NOTAIRES ASSOCIES représentée par M. FERRY Pascal en date du : 05 SEPT 2025

Transmis à la sous-préfecture en date du : 05 SEPT 2025