

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 26 00119

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 26 00119
Déposée le :	10/08/2026	Superficie totale du terrain : 1 000.00 m ²
Par :	M. Christos PALLAS	
Demeurant à :	3, rue du César Franck 25700 VALENTIGNEY	
Sur un terrain sis :	SOUS LE MONT BT 169 25700 VALENTIGNEY	
Pour :	Savoir si l'opération projetée est réalisable : Construction d'une maison individuelle	

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande présentée le 10/08/2026 par M. Christos PALLAS, 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 :

- Cadastre BT169
- Situé SOUS LE MONT

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**,

« 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,

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 26 00119

Vu l'avis favorable d'ENEDIS, en date du 11 août 2026,

Vu l'avis favorable du service « PMA – Service Eau et Assainissement », en date du 17 août 2026,

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 la parcelle, 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,

Considérant qu'aux termes de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, le règlement d'un Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés,

Considérant qu'une liste d'emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-5-8° est édictée au 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,

Considérant que le terrain BT 169 est touché par un emplacement réservé prévu au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : Emplacement réservé n°1 (Site Sous Long Pré) destiné à l'habitat et que le projet est implanté sur cet emplacement réservé,

CERTIFIE

ARTICLE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie totale du terrain de la demande **(1)** : 1 000.00 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.410-1.2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme).

Nature de l'opération projetée : Construction d'une maison individuelle.

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 26 00119

**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-dessous est **CONSTRUCTIBLE**.

L'opération projetée sur le terrain BT 169 et précisée dans la demande de certificat d'urbanisme est **REALISABLE** sous réserve des prescriptions et des servitudes d'utilité publique émises dans le présent certificat d'urbanisme opérationnel.

ARTICLE 4 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES

Ci-joints : « PMA – Service Eau et Assainissement » et « ENEDIS » (Voir article 9).

Le projet sera soumis à avis à : PMA – Service Eau et Assainissement, ENEDIS 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

La parcelle est située à l'intérieur d'un périmètre (Emplacement réservé : N° 1 – Site Sous Long Pré - Habitat) dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) au bénéfice de la Commune de Valentigney, institué par délibération du 18/10/2013 et applicable dans toutes les zones U et AU.

(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).

Le terrain BT 169 est touché par un **emplacement réservé** prévu au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : Emplacement réservé n°1 (Site Sous Long Pré) destiné à l'habitat.

**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.

CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 26 00119

ARTICLE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

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

L'accès au futur projet nécessitera préalablement et obligatoirement, **le cas échéant**, la consultation du service voirie de la Commune de Valentigney pour une **demande de permission de voirie**.

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

-Il est laissé au libre choix de la maîtrise d'ouvrage de réaliser une étude de sol, voire une étude microgravimétrique pour confirmer l'absence d'anomalies sous la parcelle

-La prise en compte de la consultation par le service « ENEDIS », les prescriptions émises par le service « PMA – Service Eau et Assainissement » et, le cas échéant, de la D.R.A.C. et du service voirie 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.

Fait à Valentigney, le 28/09/2026

Pour le Maire,

L'adjointe déléguée à l'Urbanisme,

Lise VURPILLOT



CU OPERATIONNEL N° CU 025 580 26 00119

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 deux mois 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 Monsieur Christos PALLAS en date du : 01 OCT 2026

Transmis à la sous-préfecture en date du : 01 OCT 2026

