

RAR n° 1A 213397 35562

**MAIRIE  
DE DANJOUTIN**

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Envoyé en préfecture le 31/10/2024

Reçu en préfecture le 31/10/2024

Publié le

ID : 090-219000320-20241030-URB077\_2024-AR



Dossier suivi par Fernanda MONTEIRO, instructeur ADS

URB 077/2024

**Demande déposée le 23/09/2024**

**N° CU 090032 24 B0046**

Par : **Monsieur Olivier NOISETTE**  
Demeurant à **60 bis rue du Bosmont**  
**90400 DANJOUTIN**  
Sur un terrain sis à : **5 Allée des Pommiers**  
Cadastré : **AI483**

**Superficie : 1100 m²**

### **MONSIEUR LE MAIRE DE DANJOUTIN**

Vu la demande susmentionnée d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 susvisé et précisant si ce terrain peut être utilisé pour l'opération consistant en **la construction d'une maison individuelle habitation**.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de DANJOUTIN approuvé le 18/04/2006, modifié le 26/02/200, le 28/01/2015, le 22/07/2015, le 28/08/2018 et mis en compatibilité du PLU avec une opération d'intérêt général en date du 11/12/2023.

Vu l'avis du Grand BELFORT – Service DEE en date du 16/10/2024.

Vu l'avis du Grand BELFORT – Service OM en date du 24/10/2024.

Vu l'avis de la société ENEDIS en date du 08/10/2024.

Considérant que la demande porte sur construction d'une maison individuelle habitation sur un terrain situé 5 Allée des Pommiers - 90400 DANJOUTIN et cadastré AI483.

Considérant que l'accès se fera par « Allée des Pommiers ».

### **ARRETE**

**ARTICLE 1** : Le terrain **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée,

Conformément à l'article R.410-13 du code de l'Urbanisme, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles suivants.

### **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est situé en partie dans les zones **AU1b et U** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Danjoutin.

- La zone AU1 est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat. Elle comporte 2 secteurs dont le secteur **AU 1 b** pour une urbanisation au coup par coup.
- La zone **U** est une zone urbaine à vocation mixte correspondant au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

**ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique, il n'est concerné notamment par aucun plan d'alignement.

**ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain institué par délibération du 28/06/2006 au bénéfice de la commune de DANJOUTIN.

(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 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

RESEAUX	DESSERTE	DESSERVI : CAPACITE SUFFISANTE	GESTIONNAIRE DU RESEAU
Assainissement	<b>DESSERVI</b>	(Voir l'avis Grand Belfort en date du 16/10/2024)	<b>GRAND BELFORT</b>
Eau potable	<b>DESSERVI</b>	(Voir l'avis Grand Belfort en date du 16/10/2024)	<b>GRAND BELFORT</b>
Electricité	<b>NON DESSERVI</b> (mais peut l'être par la réalisation d'un branchement au frais du demandeur)	(Voir l'avis ENEDIS en date du 08/10/2024)	<b>ENEDIS</b>
Voirie	<b>DESSERVI</b> (par l'Allée des Pommiers)	La voie en impasse à construire desservant la maison devra être suffisant large pour permettre l'accès et de manœuvrer les véhicules d'incendie et de secours	<b>COMMUNE</b>

**ARTICLE 6 : TAXES D'URBANISME EXIGIBLES**

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 (article L. 331-1 du code de l'urbanisme) : 3 % pour la part communale et 2,5% pour la part départementale.
- Redevance d'archéologie préventive au taux de 0,40% (article L. 332-6-4° du code de l'urbanisme).

**ARTICLE 7 : PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE PRESCRITES**

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).

**ARTICLE 8 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Préalablement à la réalisation du projet, les formalités suivantes seront (selon le cas) nécessaires :

- Demande de permis de construire.

**ARTICLE 9 : SURSIS A STATUER**

Sans objet

**ARTICLE 10 : AVIS OU ACCORD D'UN SERVICE DE L'ETAT**

Les avis ou accords des services de l'Etat suivants pourront être requis préalablement à la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles, le terrain concerné étant situé dans un secteur d'archéologie sensible,
- Le Préfet si le projet porte sur des ouvrages et travaux entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines,
- Le Ministre chargé de l'Aviation militaire et le Ministre chargé de l'Aviation Civile si le projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne,
- Le Préfet si le projet comporte une demande de dérogation aux règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### ARTICLE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- **CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU TERRITOIRE DE BELFORT. Loi sur le bruit :** la commune se situe en secteur affecté par le bruit, défini par l'arrêté préfectoral n° DDTSEE-90-2017-05-16-001 du 16 mai 2017. En conséquence, l'isolement acoustique des éventuels bâtiments devra respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur.
- **ALEAS RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.** Le terrain est concerné par l'inventaire national du retrait-gonflement des argiles consultable à l'adresse suivante : <http://www.georisques.gouv.fr/> (Onglet : Connaître les Risques près de chez vous).
- **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.** Le terrain est situé dans un secteur d'archéologie sensible. Pour plus d'informations, contactez la D.R.A.C, Hôtel de Magnoncourt - 7 rue Charles Nodier - 25043 BESANCON CEDEX
- **ZONE DE SISMICITE 3 (modérée).** Le terrain se situe en zone sismique 3 définie par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. En conséquence, les règles de construction doivent respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur. Pour toute information, <http://www.georisques.gouv.fr/> (Onglet : Connaître les Risques près de chez vous)
- **ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAINS.** La commune est concernée par les aléas de mouvements de terrains (liquéfaction, éboulement, effondrement, etc). Pour plus d'information, reportez-vous au site internet de la Préfecture de Belfort : [www.territoire-de-belfort.gouv.fr](http://www.territoire-de-belfort.gouv.fr)
- **ALEAS TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.** La commune est concernée par l'aléa Transport de Matières Dangereuses. Pour plus d'informations, reportez-vous au site internet de la préfecture de Belfort : [www.territoire-de-belfort.gouv.fr](http://www.territoire-de-belfort.gouv.fr)
- **ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB.** Le département du territoire de Belfort est classé en zone à risque d'exposition au plomb. Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948 conformément à l'arrêté préfectoral en date du 23/12/2003.

Fait à DANJOUTIN, Le 30 octobre 2024  
 Pour Le Maire,  
 L'Adjointe déléguée,  
 Martine PAULUZZI



**L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le présent Cub ne donne pas autorisation de construire, ni de l'obtention d'un permis de construire,**

#### **Que le projet de construction de la maison individuelle devra :**

- **Faire l'objet d'une demande de permis de construire,**
- **Respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme et notamment la zone U & AU1b,**
- **Respecter les prescriptions architecturales et paysagères,**
- **Prendre en compte les normes obligatoires pour l'accès à la construction par les véhicules de secours et de sécurité incendie,**

RAR n° 1A 213 397 35562  
CU 090032 24 B0046

URB 077/2024

Envoyé en préfecture le 31/10/2024

Reçu en préfecture le 31/10/2024

Publié le

ID : 090-219000320-20241030-URB077\_2024-AR



PAGE 4/4

## **INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

### **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 ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### **DUREE DE VALIDITE**

La durée de validité du présent certificat est de 18 mois à compter de la date de sa délivrance.

### **ATTENTION**

**Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.**

### **PROLONGATION DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sans limite du nombre de renouvellement, pour une durée **d'un an**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

### **DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

### **SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**

#### **ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 1 200 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**RENSEIGNEMENTS : Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à :**

**Service Urbanisme du Grand Belfort, tél. : 03.84.54.24.79**