

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

Dossier suivi par Charline HOUZE, instructeur ADS

Demande déposée le 03/12/2024**N° CU 090032 24 B0063**

Par : **Monsieur Musab GUNES**
Demeurant à : **24 Rue de l'Egalité
90400 Danjoutin**
Sur un terrain sis : **24 Rue de l'Egalité
90400 DANJOUTIN**
Parcelle(s) : **BI239, BI239, BI276, BI274**

Superficie : 5 390,00 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 création d'une voirie et de logements individuels.

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 favorable avec prescriptions du Grand Belfort – Service DEE en date du 18/12/2024.

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 13/01/2025.

Considérant que la demande porte sur la création d'une voirie et de logements individuels sur un terrain situé 24 Rue de l'Egalité - 90400 DANJOUTIN et cadastrés BI239, BI239, BI276, BI274.

Considérant que l'accès se fera par une voirie privée sur la parcelle BI 276 puis sur la rue de l'Egalité (voie communale).

Considérant l'article N1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de DANOUTIN qui dispose que : « *Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.* »

Considérant que le projet prévoit une voirie en zone N et que ce type d'utilisation du sol n'est pas autorisé aux articles N1 ou N2 et par là-même ne respecte pas les articles précités.

Considérant l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme qui dispose : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.* »

Considérant par conséquent que la parcelle destinée à recevoir les constructions n'est pas desservie et est enclavée, ce qui ne respecte pas l'article précité.

Considérant que le projet se situe dans les 100 mètres du cimetière qui est une servitude d'utilité publique et que « *nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ...* ».

Considérant que le projet prévoit la construction d'habitation dans ce périmètre de 100 mètres.

Considérant l'article R 410-12 du code de l'urbanisme qui dispose que « *A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.* »

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du Code de l'Urbanisme, les dispositions applicables au certificat d'urbanisme sont celles en vigueur à la date du 03/01/2025.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le terrain **ne peut pas être utilisé** en l'état pour la réalisation de l'opération envisagée en raison de la proximité avec la S.U.P. relative aux cimetières, de la création d'une voirie en zone N du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de DANJOUTIN, et par conséquent de l'enclavement de la parcelle destinée à recevoir les constructions.

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 dans la zone N et UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de DANJOUTIN.

- La zone U est une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 3 sous-zones dont la zone Ua correspondant à l'ancien village de DANJOUTIN.

- La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Par ailleurs, il est concerné :

- par l'Emplacement Réserve n° 8 pour la mise à 2x3 voies de l'autoroute au bénéfice de l'Etat.

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- INT1- Le terrain est concerné par la servitude relative aux cimetières. Pour plus d'information, consulter la Direction Départementale De La Cohésion Sociale Et De La Protection Des Populations (DDCSPP), 2 Place de la Révolution, 90000 BELFORT (03.84.21.98.50).
- I4b - Le terrain est concerné par des servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres, relative au transport et distribution d'énergie électrique (I4B). Pour plus d'informations, consulter ERDF Unité Réseau Electricité AFC, 1 rue Jacques FOILLET, BP 187, 25203 MONTBELIARD CEDEX (03.81.83.83.04).

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain institué par délibération du 26/06/2006 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	DATE DE DESSERTE
Assainissement	NON DESSERVI Par la rue de l'Egalité / mais peut l'être sous réserve de l'obtention d'une servitude de passage sur la parcelle BI276	NON (Voir l'avis du Grand Belfort en date du 18/12/2024)	GRAND BELFORT	
Eau potable	NON DESSERVI Par la rue de l'Egalité / mais peut l'être sous réserve de l'obtention d'une servitude de passage sur la parcelle BI276	NON (Voir l'avis du Grand Belfort en date du 18/12/2024)	GRAND BELFORT	
Electricité	NON DESSERVI Par la rue de l'Egalité / mais peut l'être sous réserve de l'obtention d'une servitude de passage sur la parcelle BI276	NON (Voir l'avis ENEDIS en date du 13/01/2024)	ENEDIS	
Voirie	NON DESSERVI du fait de l'interdiction de construire une voirie en zone N	NON	COMMUNE	

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 (entre autres) nécessaires :

- Demande de permis de construire une maison individuelle
- Demande de permis d'aménager

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 :

- 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.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles, le terrain concerné étant situé dans un secteur d'archéologie sensible,

ARTICLE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Zone de sismicité 3 (modéré) : vous êtes informé que le terrain objet de la présente décision 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.
- Retrait-gonflement des argiles : vous êtes informé que la commune est concernée par l'inventaire national du retrait-gonflement des argiles consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr.
- Loi sur le bruit : vous êtes informé que 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 bâtiments situés à proximité des voies concernées devra respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur. La commune est concernée par les aléas de mouvements de terrains. Pour plus d'information, reportez-vous au site internet de la préfecture de Belfort : www.territoire-de-belfort.gouv.fr
- Transport de matières dangereuses : vous êtes informé que la commune est concernée par l'aléa: transport de matières dangereuses. Pour plus d'information, reportez-vous au site internet de la préfecture de Belfort : www.territoire-de-belfort.gouv.fr
- 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.
- La commune est située dans un secteur d'archéologie sensible.
- Le terrain est situé à proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Fait à DANJOUTIN, le 06/02/2025

Par le Maire
L'Adjointe déléguée
Martine PAULUZZI



La présente décision a été transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales à la date indiquée sur le tampon ci-dessus.

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.

En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le certificat d'urbanisme initial ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} mars 2012.

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 1200 €.
- 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

Envoyé en préfecture le 06/02/2025

Reçu en préfecture le 06/02/2025

Publié le



ID : 090-219000320-20250206-URB013_2025-AR