



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

Demande déposée le 02/02/2023	
Par :	Monsieur MONNIER CLAUDE
Demeurant à	19 RUE DE BOURGOGNE 25420 VOUJEAUCOURT
Pour :	Construction d'une maison individuelle
Sur un terrain sis à :	9 RUE DE LA FONTENOTTE 367 AC 900

N° CU 025 367 23 A0009

Superficie en m² : 960

Le Maire de Mandeuire,

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 d'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 approuvé le 28/03/2019 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 mai 2005 approuvant le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Doubs de l'Allan dans le Pays de Montbéliard et du Rupt sur la commune de Bart ;

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

Vu l'arrêté préfectoral n°2018/522 du 30 juillet 2018 approuvant une zone de présomption de prescription d'archéologie préventive sur la commune de Mandeuire ;

Vu l'arrêté préfectoral n°19-77BAG portant création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Mandeuire (Doubs) pour les vestiges du théâtre gallo-romain, la croix de l'ancien cimetière et les bains de Courcelles, protégés au titre des monuments historiques ;

Vu l'avis de Pays de Montbéliard Agglomération en date du 02/02/2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 14/02/2023 ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'une maison d'habitation sur un terrain situé **9 RUE DE LA FONTENOTTE**;

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 dans une zone UC du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/03/2019.

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Terrain situé dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques selon l'arrêté du 30/07/2018.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain par délibération du 11/04/2019 au bénéfice de la Ville de Mandeuire. *(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	Le terrain est desservi par un réseau séparatif	OUI	PMA
Eau potable	Le terrain est desservi par réseau d'eau potable	OUI	PMA
Electricité	Le terrain peut être raccordé au réseau public de distribution d'électricité sur la base de 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé.	OUI	ENEDIS
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale.	OUI	COMMUNE

- Tout projet de construction devra être raccordé aux réseaux publics. **Les raccordements aux différents réseaux publics seront à la charge du constructeur, en application de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.** Ils seront réalisés en coordination avec les différents services concernés. Ces organismes vous préciseront les impératifs techniques à respecter pour une bonne adaptation de vos raccordements aux réseaux existants.

- Les eaux pluviales seront récupérées et traitées sur la propriété du pétitionnaire.
- En cas d'occupation du Domaine public, le pétitionnaire devra solliciter une permission de voirie auprès des services de la Commune et prendre toutes les dispositions en vue d'une remise en état du-dit domaine.

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 :

- La Taxe d'Aménagement (TA) : taxe qui s'applique à tout projet de construction, de reconstruction ou d'agrandissement.
 - taxe d'aménagement communale (Taux de 5%) (délibération du Conseil Municipal du 21/11/2014),
 - taxe d'aménagement départementale (Taux de 1%) (délibération du Conseil Général du Doubs du 17/10/2011),
- La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) (Taux de 0,4%) : pour travaux touchant le sous-sol une redevance est versée (destinée à financer les diagnostics archéologiques).
- Le Versement pour Sous-Densité : Le versement pour sous densité (VSD) a été instauré en même temps que la taxe d'aménagement. Il vise à limiter l'étalement urbain en taxant les nouvelles constructions qui n'atteignent pas un seuil minimal de densité de bâti.

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 forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (à compter du 1^{er} juillet 2012).
- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- La participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE) : peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

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 – Maison individuelle -

ARTICLE 8 : SURSIS A STATUER

Sans objet

ARTICLE 9 : 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,

ARTICLE 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Zone de sismicité modérée (zone 3) : vous êtes informé que le terrain objet de la présente décision se situe en zone de sismicité modérée (zone 3) définie par l'arrêté préfectoral n°2011090-0001 du 31 mars 2011. En conséquence, les règles de construction doivent respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur.
- Loi sur le bruit : vous êtes informé que le terrain objet de la présente décision se situe en secteur affecté par le bruit, défini par l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 du 8 juin 2011 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. En conséquence, l'isolement acoustique des éventuels bâtiments devra respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur.
- La commune est située dans un secteur d'archéologie sensible.
- Retrait – gonflement des argiles : vous êtes informés que la commune est concernée par l'inventaire national du retrait – gonflement des argiles consultable à l'adresse suivante : www.argiles.fr

Fait à Mandeuve, le 17 février 2023,
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Jacques RACINE



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.

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 ou un régime de taxes 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 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 de la Ville de Mandeuve, Tél. : 03.81.36.28.73

Télétransmis en préfecture le : 22 février 2023
Affiché et publié sur le site internet le : 27 avril 2023