

Demande déposée le 24/09/2015

N° CU 090010 15 a0551

Par :	DIRECTION DEPARTEMENTALE Représentée par Monsieur LEVIN Philippe
Demeurant à :	9 bis Faubourg De Montbéliard 90016 BELFORT
Sur un terrain sis à :	11 Rue Mazarin 90000 BELFORT BK369

Superficie : 1 380,00

Le Maire de Belfort,

Vu la demande susmentionnée d'un certificat d'urbanisme 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 susvisé.

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) approuvé le 21/12/1990, révisé le 09/12/2004, modifié les 30/09/2005 ,mis à jour le 07/11/2005, modifié les 07/07/2006, 22/02/2007 et 11/10/2007, mis à jour le 03/04/2008, modifié le 12/02/2009, révisé le 19/06/2009, modifié le 20/05/2010 et mis à jour le 27/06/2011, modifié le 03/11/2011, modifié le 02/12/2011, modifié le 27/09/2012, modifié le 24/02/2014 et mis à jour le 10/04/2014,

ATTESTE

ARTICLE 1 : 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.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une zone UA du Plan Local d'Urbanisme, zone centrale aux constructions de type urbain dense, destinée essentiellement à l'habitation et aux activités compatibles (commerces, bureaux, tertiaire, équipements collectifs...).

NB : conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) n° 2014-366 du 24 mars 2014, applicable à compter du 1^{er} avril 2014, l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme est modifié et le Coefficient d'occupation des sols (COS) est supprimé.

Par ailleurs, il est compris :

- en ce qui concerne les normes de stationnement, dans un axe de chalandise

ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Le terrain n'est pas concerné par un plan d'alignement communal.
- Le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un ou plusieurs Monuments Historiques (AC1), servitude dite « des abords ». Est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit

tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres. Les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France - Chef du service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - Place de la Révolution Française - 90005 Belfort Cedex.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain institué par délibération du 20/12/2007 au bénéfice de la Ville de Belfort.

(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 : 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) : taux de 6,5% (dont 4% 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 6 : 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 7 : SURSIS A STATUER

Il pourra être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation en vertu de l'article L123-6 alinéa 4 du code de l'urbanisme, si les constructions projetées sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 8 : 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,
- L'Architecte des Bâtiments de France si les travaux projetés concernent un bâtiment situé dans le champ de visibilité d'un édifice inscrit ou classé au titre des monuments historiques,
- 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 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Zone de sismicité 3 (modérée) : 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.
- Le terrain est situé dans une zone de publicité restreinte par délibération du 31/01/2007.
- La commune est située dans un secteur d'archéologie sensible.
- 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.
- 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 1^{er} janvier 1948 conformément à l'arrêté préfectoral en date du 23/12/2003.

- 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 terrain est situé dans un axe de ravalement obligatoire.

Fait à BELFORT, le 15/10/2015
Pour le Maire, la Directrice de l'Urbanisme



Patricia DEROUSSEAU-LEBERT

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 de la Ville de Belfort, tél. : 03.84.54.24.79