

Certificat d'urbanisme opérationnel (Type b)
DELIVRÉ PAR Le Maire AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° CU 25186 24 C0003

Demande déposée le : **25/01/2024**

Par : **SCP RACLE et COLIN et Associés, représentée par Madame MOUCHOT Laura**

Demeurant : **2d Rue Isenbart**

25000 Besançon

Sur un terrain sis : **Lieu-dit « Au Village »**

Références cadastrales : **AB99, AB135**

Superficie du terrain : **4 675 m²**

Objet de la Demande : **connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain**
et indiquer si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L410-1, R410-1 et suivants indiquant, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

CERTIFIE

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 2 à 10 du présent certificat.

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 :

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée sous réserve des dispositions édictées à l'article 8.

Article 3 : Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s)

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/04/2021, zone 1AU couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5 – Rue du Moulin.

Ces dispositions sont consultables en mairie.

Article 4 : Le terrain est grevé des servitudes et périmètres suivantes

Servitudes d'utilité publique

Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique

Servitudes du document d'urbanisme

Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'autorisation d'urbanisme

Le terrain n'est soumis à aucune autre servitude

Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'alignement

Périmètres

Zone de présomption de prescriptions archéologiques

Le territoire de la commune de Cussey-sur-l'Ognon forme, dans sa totalité, une zone de présomption de prescriptions archéologiques dont le seuil est fixée à 1 000 m² (terrain d'assiette).

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager concernant des projets dont le terrain d'assiette présente une superficie supérieure au seuil précité seront soumis à l'examen du service archéologie de la DRAC.

Retrait-gonflement des argiles

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone soumise au retrait-gonflement des argiles. Cette contrainte requiert la mise en place de dispositions constructives adaptées. Il appartient au pétitionnaire d'en tenir compte dans le cadre de la réalisation de son projet et au besoin de faire réaliser une étude géotechnique préalable ou à défaut, d'édifier la construction dans le respect des règles de l'art et des Documents Techniques Unifiés (adaptation des fondations, rigidification des structures, etc...).

Empreinte sonore

Le projet est situé à l'intérieur d'un secteur affecté par le bruit de 100 m de large de part et d'autre de la Grande Rue – Route Départementale 1, classée en catégorie 4 par les arrêtés préfectoraux N°25-2021-07-27-00004 et N°25-2021-07-27-00005 du 27/07/2021. Par conséquent, il appartiendra au maître d'ouvrage de déterminer la valeur minimale de l'isolement requis et de s'engager à la respecter conformément au code de la Construction et de l'Habitation (arrêté interministériel du 30/05/1996 réglementant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation).

Article 5 : Droit de préemption affecté au dossier

Par délibération du Conseil communautaire en date du 08/04/2021, toutes les zones « U » et « AU » de la commune de CUSSEY-SUR-L'OGNON sont soumises au Droit de Préemption Urbain.

Article 6 : Accords Nécessaires des services de l'Etat (Article L410-1 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

Article 7 : Régime des taxes et participations exigibles applicables au terrain (Articles L332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

TAXES D'URBANISME

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable (article L332-28 du Code de l'Urbanisme).

- **Taxe d'Aménagement : part communale selon délibération du Conseil Communautaire du 10/11/2021 : taux unique 5%**
- **Taxe d'Aménagement : part départementale : taux unique 1%**
- **Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001.44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive)**

PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les participations ci-dessous pourront être prescrites :

- dans l'arrêté d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable (article L.332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- dans l'arrêté d'un permis d'aménager (L.332-12 du Code de l'Urbanisme)

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)

AUTRES PARTICIPATIONS

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) exigible sur le territoire communal (Délibération du Conseil Communautaire du 18/12/2017).

Article 8 : Observations et prescriptions particulières

URBANISME (prescriptions)

Le projet d'aménagement de 4 parcelles constructibles doit se faire dans le respect des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 – Rue du Moulin, notamment :

- Réalisation d'un bouclage routier entre la rue du Moulin et le secteur d'habitat adjacent ;
- Réalisation d'une liaison douce reliant la rue du Moulin à la Grande Rue (RD1) ;
- Maintien d'un mur en pierres le long de la RD1 ;
- Réalisation d'un programme de logements comprenant au minimum 6 logements et au maximum 10 logements.

Ainsi, aucune entrée ne sera autorisée sur la Grande Rue.

Le projet doit également se conformer aux avis des différentes autorités et services techniques consultés pour avis sur le projet (voir ci-dessous).

ETAT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET RECOMMANDATIONS

Réseaux	Non desservi	Desservi capacité suffisante	Desservi capacité insuffisante	Sera desservi par quel service ou concessionnaire	Vers le
EAU		x			
ASSAINISSEMENT		x			
DECHETS		x			
VOIRIE	Voir avis ci-dessous				
ELECTRICITE	Voir avis ci-dessous				

EAU

L'ensemble parcellaire est desservi par le réseau d'eau potable rue du Moulin.

ASSAINISSEMENT

L'ensemble parcellaire est desservi par les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales rue du Moulin.

DECHETS

Les parcelles AB 99 et 135 sont desservies par le circuit de collecte, via la Grande rue et la rue du Moulin.

Les modalités de collecte seront définies lors de l'instruction du permis de construire ou lors de l'ouverture du contrat.

Par ailleurs, 15 jours avant son emménagement, l'usager devra obligatoirement contacter la Direction Gestion des Déchets au 03.81.41.55.35 (ou en se connectant sur www.besancon-emoi.fr) pour ouvrir son contrat avec le Service Public de Gestion des Déchets, afin de pouvoir être doté de bacs à déchets et par conséquent pouvoir être collecté. Aussi des précisions seront apportées sur les modalités de collecte des différents types de déchets.

VOIRIE – Grand Besançon Métropole

Accès

Le positionnement des entrées – sorties sur le lotissement devra être étudié en lien avec le service Exploitation du Domaine Public de Grand Besançon Métropole (GBM).

En tout état de cause :

- **Aucune entrée ne sera autorisée sur la Grande Rue ;**
- **Une seule entrée – sortie sera autorisée sur la rue du Moulin ;**
- **Conformément aux OAP, le bouclage de la voie nouvelle du programme de la rue du Moulin vers la rue des Perrières est préconisé ;**
- **Toutefois, la rue des Perrières étant encore une voie privée, il conviendra de bénéficier de l'accord de l'aménageur de cette rue (ou de l'association syndicale ASL) pour réaliser ce bouclage.**

Voirie refaite à neuf

La voirie de la rue du Moulin ayant été refaite à neuf récemment, toute demande de travaux (accès ou raccordement) impactant cette voirie se verra prescrire des mesures de réfection à hauteur des préjudices subis sur cette voirie neuve :

- **Coordination obligatoire à faire auprès des différents concessionnaires pour avoir une seule réfection ;**
- **Réfection en enrobé pleine largeur du trottoir et de la chaussée ;**
- **Application de surlargeurs de 2 ml de part et d'autres des bords de fouille.**

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de la parcelle seront captées sur la propriété, tout écoulement sur le Domaine Public étant interdit.

Mobilier et ouvrage sur Domaine Public

Le projet devra se satisfaire des ouvrages ou mobiliers déjà présent sur le domaine public.

Cependant si leur déplacement est nécessaire, la demande est à formuler à la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) de Grand Besançon Métropole, le coût du déplacement étant à la charge du demandeur.

Raccordement et/ou accès au Domaine Public

Tout raccordement et/ou accès (nouveau ou modificatif) au Domaine Public est à la charge du pétitionnaire. Le projet doit inclure la modification des pentes du trottoir en respectant les contraintes techniques suivantes :

- 1/ Profil en travers : la pente ne devra pas excéder + ou - 2%.
- 2/ Profil en long : le projet ne devra pas faire varier la pente existante de + ou - 5%.
- 3/ La modification des bordures et la réfection des surfaces seront exécutées suivant nos prescriptions à la charge du pétitionnaire ainsi que la reprise des enrobés.
- 4/ Cette modification est à demander à la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) de Grand Besançon Métropole.

Une redevance sera appliquée une seule fois.

Travaux impactant le Domaine Public

Tous travaux ayant un impact ou étant en limite du Domaine Public (création, modification ou suppression d'accès véhicule, branchement aux réseaux, dépôt de matériaux ou emprise de chantier, etc...) sont interdits s'ils n'ont pas fait l'objet d'une déclaration d'intention de commencement de travaux à la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) de Grand Besançon Métropole et qu'ils aient été autorisés par un arrêté de voirie.

Le nettoyage et les éventuelles dégradations liées aux travaux sur l'espace public est de la responsabilité du pétitionnaire.

En cas de défaillance, le nettoyage et la remise en état seront exécutés par la Ville aux frais du pétitionnaire.

Constat des lieux

Le maître d'ouvrage conviendra d'un rendez-vous avec la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) de Grand Besançon Métropole pour établir un constat du domaine public avant l'ouverture du chantier.

Demande d'accord technique

Les travaux feront l'objet d'une demande d'accord technique adressée à la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) et qu'ils aient été autorisés par un arrêté de voirie.

VOIRIE – Conseil départemental du Doubs

Aucun accès ne sera autorisé sur la route départementale ; les accès se feront par la rue du Moulin.

Les travaux sur le domaine public routier devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie.

Cf : avis Service territorial d'aménagement CD25 du 12/02/2024

ENEDIS OU SYDED

L'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Pour autant, la distance entre le réseau existant et la parcelle permet un raccordement au réseau public de distribution d'électricité par un branchement conforme au référentiel technique d'ENEDIS.

Cf : avis ENEDIS du 22/02/2024

Article 9 : Formalités d'urbanisme préalables à l'opération

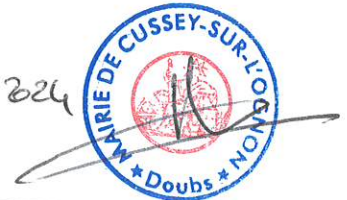
La réalisation de l'opération projetée sera soumise aux formalités d'urbanisme préalables suivantes :

- Division préalable du terrain :
 - o Déclaration préalable de division foncière
- ou
- o Permis d'aménager si création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs
- Construction : Permis de construire.

Article 10 : Sursis à statuer

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 29/06/2023, la communauté urbaine Grand Besançon Métropole a débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de son **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)** en cours d'élaboration. Aussi, tout projet (construction, installation ou opération) de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi pourra se voir opposer un sursis à statuer (article L.153-11 du Code de l'Urbanisme).

Cussey-sur-l'Ognon, le
Le Maire, 22 mars 2024



Jean-François MENESTRIER.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article L.410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme ou de son obtention tacite, 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

PROROGATION

Conformément à l'article R.410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R.410-3 du Code de l'Urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS DU PETITIONNAIRE

Si vous entendez contester la présente décision qui vous a été notifiée, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé recours citoyen » accessible par le site internet : www.telerecours.fr.

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

TRANSMISSION

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Article R.410-19 du Code de l'Urbanisme).