

**MAIRIE DE  
MANDEURE**

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

**Demande déposée le 21/05/2024**

**N° CU 025 367 24 A0029**

Par : **Monsieur ROUILLIER PATRICE**

Demeurant à : **18 RUE DE MONTEVAL  
25350 MANDEURE**

Représenté par :

Propriétaire : **Monsieur ROUILLIER PATRICE**

Sur un terrain sis à : **18 RUE DE MONTEVAL  
367 ZI 32, 367 ZI 35**

**Superficie : 1933 m<sup>2</sup>**

**Le Maire de Mandeure,**

Vu la demande 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 à un terrain situé à 18 RUE DE MONTEVAL (cadastré 367 ZI 32, 367 ZI 35), présentée le 21/05/2024 par Monsieur ROUILLIER PATRICE, et enregistrée sous le numéro CU 025 367 24 A0029 ; et précisant, en application de l'article L.410-1 si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une 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 l'arrêté préfectoral n°2018/522 du 30 juillet 2018 approuvant une zone de présomption de prescription d'archéologie préventive sur la commune de Mandeure ;

Vu l'arrêté préfectoral n°19-77BAG portant création d'un périmètre délimité des abords sur la commune de Mandeure (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 ;

**CERTIFIE :**

**ARTICLE 1 :** Le terrain objet de la demande 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 leur sous-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 2 et suivants 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 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans la 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 :<br>CAPACITE<br>SUFFISANTE | GESTIONNAIRE DU<br>RESEAU |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Assainissement | Le terrain est desservi par un réseau séparatif.<br><i>Le raccordement privatif passera par la parcelle ZI 31. Une servitude de passage sera nécessaire.</i>                                                                           | OUI                                  | PMA                       |
| Eau potable    | Le terrain est desservi par réseau d'eau potable.<br><i>Le raccordement privatif passera par la parcelle ZI 31. Une servitude de passage sera nécessaire.</i>                                                                          | 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.<br><i>Le raccordement privatif passera par la parcelle ZI 31. Une servitude de passage sera nécessaire.</i> | OUI                                  | ENEDIS                    |
| Voirie         | Le terrain est desservi par une voie communale.<br><i>Une servitude de passage devra être établie sur la parcelle ZI 31.</i>                                                                                                           | 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.
- **Le pétitionnaire devra pouvoir justifier lors de ses futurs demande de lotissement et permis de construire de l'acte de création de servitude de passage des véhicules et des réseaux, à titre permanent, sur tous les fonds tiers qui séparent ledit terrain du domaine public afin de permettre l'accès au domaine public et le raccordement aux réseaux publics.**
- 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 26/06/2023),
  - taxe d'aménagement départementale (Taux de 1%) (délibération du Conseil Départemental du Doubs du 13/12/2021 et 26/06/2023),
- 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 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 (PFAC) : participation qui finance la collecte des eaux usées (à compter du 1er juillet 2012)
- 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 L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE 8 : SURSIS A STATUER**

Sans objet

**ARTICLE 9 : 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 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 :

- Direction Régionale des Affaires Culturelles.

**ARTICLE 11 : 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.

- 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](http://www.argiles.fr)

Fait à Mandeuve, le 02/07/2024  
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,

Jacques RACINE



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131 et suivants du code général des collectivités territoriales*

---

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécurse citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

*Informations complémentaires :*

Conseil d'Etat : <http://www.conseil-etat.fr/Conseil-d-Etat/Demarches-Procédures/Telerecours-les-teleprocedures-appliquees-au-contentieux-administratif>

Tribunal Administratif de Besançon : <http://besancon.tribunal-administratif.fr/A-savoir/Communiqués/Telerecours-citoyens->

**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès .

**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. **Il est délivré sous réserve du droit des tiers.**

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 nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.