



Ville de

**Mandeure**

ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2025/095

République Française

Liberté – Egalité – Fraternité

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

**N° CU 025 367 25 00064**

Demande déposée le : **20/10/2025**

Par : **Immo Day**

Demeurant à : **2 rue des prés  
25460 ETUPES**

Représenté par : **Monsieur DAYET Nathanaël**

Propriétaire : **LES COPROPRIETAIRES**

Sur un terrain sis à : **96 rue du 17 novembre**

Références cadastrales : **367 AK 101**

Superficie : **583 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 96 rue du 17 novembre (cadastré 367 AK 101), présentée le 20/10/2025 par Immo Day, et enregistrée sous le numéro CU 025 367 25 00064 ; et précisant, en application de l'article L.410-1 si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à réaliser **la division d'un appartement en deux appartements, sans modifications extérieures.**

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 **UA** du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/03/2019.

#### **ARTICLE 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- Terrain concerné par le plan de prévention des risques d'inondation du Doubs et de l'Allan dans le Pays de Montbéliard et du Rupt sur la commune de Bart approuvé par arrêté préfectoral daté du 27 mai 2005 (PPRI).
- Terrain faisant l'objet d'une servitude d'alignement (EL7).
- Plans de prévention des risques naturels prévisibles et des risques miniers - PM1.
- 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).*

- 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 : 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 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.
- La Commune est concernée par le **zonage bruit infrastructures** par arrêté préfectoral n° 2011137-0033 du 8 juin 2011, portant approbation du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'A36 dans le département du Doubs, et par l'arrêté préfectoral n° 25-2021-07-27-00005 du 27 juillet 2021, portant classement sonore des infrastructures routières du département du Doubs. 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](http://www.argiles.fr)

Télétransmis en Préfecture le :

24/10/2025

Affiché et publié sur le site internet le :

08/11/2025

Fait à Mandeuire, le 22/10/2025,  
Pour le Maire, l'Adjoint délégué

Jacques RACINE



*La présente décision est 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

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.

**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

**ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PREVUS**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

RESEAUX	DESSERTTE	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	OUI	ENEDIS
Voirie	Le terrain est desservi par une voie communale	OUI	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 :

- 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),

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)

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