



Ville de

Mandeuire

ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2025/108

République Française

Liberté – Egalité – Fraternité

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

N° CU 025 367 25 00081

Demande déposée le : **21/11/2025**,

Par : **Monsieur OZTEMIR Satilmis**

Demeurant à : **2 a rue des riches
25230 SELONCOURT**

Sur un terrain sis à : **LES SAVEROTS**

367 AD 655

Superficie : **1954 m²**

Le Maire de Mandeuire,

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 LES SAVEROTS (cadastré 367 AD 655), présentée le 21/11/2025 par Monsieur OZTEMIR Satilmis, et enregistrée sous le numéro CU 025 367 25 00081 ; 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 (division foncière pour une parcelle d'environ 900 m²)

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 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 ;

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 Mandeuve. *(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	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.
- **Le pétitionnaire devra pouvoir justifier lors de ses futures demandes de lotissement et permis de construire de l'acte de création de servitude de 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 : 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.
- Le Préfet si le projet comporte une demande de dérogation aux règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Architecte des Bâtiments de France.
- Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture.
- M. Le Préfet.
- Direction Départementale des Affaires Sociales et Sanitaires.

ARTICLE 10 : 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 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 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

Télétransmis en Préfecture le : 02/02/2026

Affiché et publié sur le site internet le :

16/03/2026

Fait à Mandeure, le 03/12/2025
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 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.

Direction du Cycle de l'Eau

amenagements_neufs_eau@agglo-montbeliard.fr

Tél. 03.81.31.88.84

Avis sur CU
(n°025 367 25 00081)

Reçu à la Direction du Cycle de l'Eau le : 21/11/2025

Projet : Projet de division foncière pour la construction
d'une maison individuelle.

Nom et adresse du demandeur :	Adresse de la construction :	Référence(s) cadastrale(s) :
Mr OZTEMIR Satilmis 2 Rue des Riches 25230 Seloncourt	Les Saverots 25350 Mandeure	AD 655

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Parcelle(s) desservie(s) par un réseau d'assainissement public :

OUI

unitaire séparatif d'eaux usées seul

Le raccordement au réseau d'assainissement de la construction sera à la charge du pétitionnaire y compris le branchement sur domaine public.

Il convient de se rapprocher des services de la société « Eau du Pays de Montbéliard » (SEPM), en les contactant au 03 81 90 25 25, afin d'établir un devis. Néanmoins, les travaux peuvent être réalisés par une autre entreprise habilitée à travailler sur le domaine public dans le respect des prescriptions techniques édictées dans le règlement d'assainissement collectif (consultable sur le site internet www.agglo-montbeliard.fr).

Dans le cas où la réalisation des travaux est faite par une autre entreprise, SEPM devra en être obligatoirement informé afin de réaliser le contrôle des travaux en fouille ouverte.

La création de la surface de plancher peut être le fait générateur de la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instituée par délibération n° C2021/186 de Pays de Montbéliard Agglomération du 30 septembre 2021 en application de l'article L1331-7 du Code de la Santé Publique. A titre informatif, le montant de la PFAC pour un logement individuel est constitué d'une part fixe de 50 € et d'une part variable de 10 €/m² jusqu'à 100 m², puis de 20 €/m² au-delà de 100 m² de surface de plancher créée. Vous recevrez après l'achèvement des travaux le titre de paiement correspondant.

EAUX PLUVIALES

▪ **Les eaux pluviales** des toitures et des surfaces imperméabilisées de la parcelle devront être infiltrées directement sur le terrain, par tous dispositifs appropriés : puits perdu, drain de restitution, fossé ou noue. Aucun rejet dans le réseau ne sera accepté.

EAU POTABLE

Parcelle(s) desservie(s) par un réseau d'eau potable public :

OUI

NON

Le raccordement en eau potable de la construction sera à la charge du pétitionnaire y compris le branchement sur le domaine public. Il sera réalisé à titre exclusif par la Société « Eau du Pays de Montbéliard » (SEPM). Il convient d'en faire la demande au 03 81 90 25 25.

Avis favorable

Le 24/11/2025

Le Directeur Général Adjoint des services

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint

Denis VUJLEMINÉY

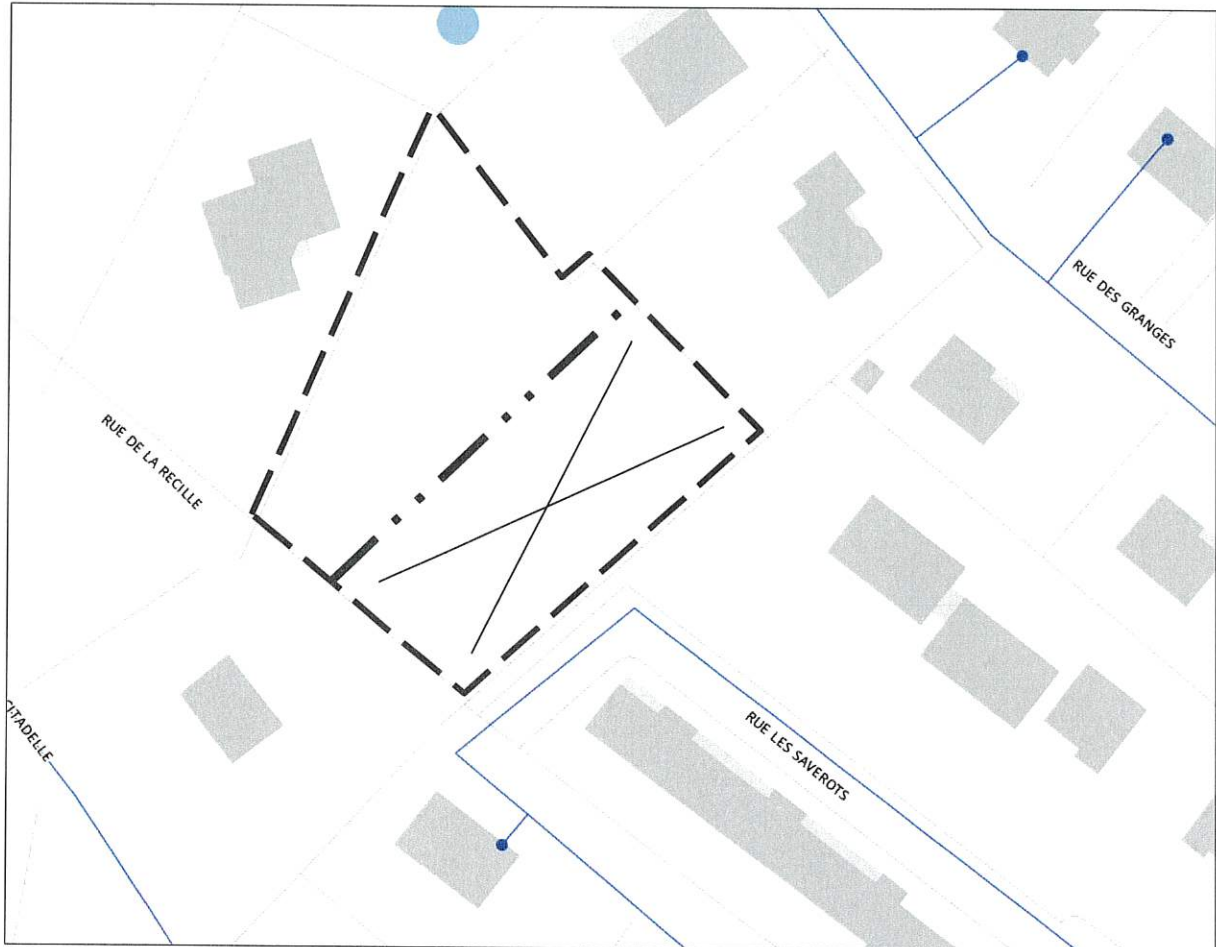
PLAN ASSAINISSEMENT

Les renseignements figurant sur ce plan sont indicatifs



PLAN EAU POTABLE

Les renseignements figurant sur ce plan sont indicatifs



Enedis Accueil Raccordement Electricité

MAIRIE DE MANDEURE SERVICE URBANISME
34 RUE DE LA LIBERATION
25250 MANDEURE

Téléphone : 0970831970

Télécopie :

Courriel : afc-au-cu@enedis.fr

Interlocuteur : DESMARS-VALOT lana-externe

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**

BESANCON CEDEX, le 01/12/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0253672500081 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	RUE DE LA RECILLE LES SAVEROTS 25350 MANDEURE
Référence cadastrale :	Section AD , Parcelle n° 0655
Nom du demandeur :	OZTEMIR Satilmis

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Lana-externe DESMARS-VALOT

Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé