

## **Certificat d'urbanisme opérationnel délivré au nom de la commune de MONTBELIARD**

**Numéro : CU 025 388 26 00118**

**Demande déposée le : 20/03/2026**

**Par : Monsieur Bencetti Richard**

**Demeurant à : 37 rue Lucien Quelet 25400 EXINCOURT**

**Adresse du terrain : 110 B Route d'AUDINCOURT**

**Références cadastrales : 388 BM 32**

### **Le Maire de la Commune de MONTBELIARD**

**Vu** la demande présentée le 27/11/2025 par Monsieur BENCETTI Richard demeurant 37 rue Lucien Quelet 25400 EXINCOURT en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant en application de l'article L.410-1 b) 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 :
  - Cadastéré 388 BM 32
  - Situé 110B Route d'Audincourt à MONTBELIARD (25200)

Et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à :

- **La construction de 2 immeubles de 4 studios destinés aux étudiants ;**

**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 20/03/2017 par délibération du Conseil Municipal n°2017-20.03-6,

**Vu** la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 09/07/2018 par délibération du Conseil Municipal n°2018-09.07-1,

**Vu** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 14/12/2020 par délibération du Conseil Municipal n° 2020-14.12-1, rendue exécutoire le 18/12/2020,

**Vu** la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme du 23 mai 2022, par arrêté du Maire n°2022-347/AG,

**Vu** la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 05/06/2023 par délibération du Conseil Municipal n° 2023-05.06-1, rendu exécutoire le 17/07/2023,

**Vu** l'avis favorable assorti d'observations de la Direction du Cycle de l'Eau de Pays de Montbéliard Agglomération en date du 20 mars 2026,

**Vu** l'avis favorable assorti d'observation du service collecte des déchets de Pays de Montbéliard Agglomération en date du 24 mars 2026,

**Vu** l'avis d'ENEDIS assorti d'observations (extension) en date du 03/04/2026,

**Vu** l'avis tacitement favorable des services territoriaux d'aménagement du Conseil Départemental du Doubs, gestionnaire de la voie concernée en date du 23/04/2026,

**Vu** l'avis avec observation du service voirie de la ville de Montbéliard en date du 13/05/2026,

**ARRETE**

### Article 1

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des articles suivants ;**

### Article 2

Le terrain est situé en **Zone UD** - Zones d'extension du tissu urbain du Plan local d'urbanisme en vigueur susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27;

Le terrain est grevé des servitudes suivantes : Sans objet.

Le terrain est situé dans une zone de **sismicité classée de niveau 3**. Le demandeur devra, par conséquent, respecter les règles de constructions parasismiques imposées par la norme Eurocode 8.

Parcelle située dans le périmètre du droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de Montbéliard.

### Article 3

Considérant le règlement de la zone UD, article 3 A- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public énonce que (...) l'accès sur la voie structurante RD34 (route d'Audincourt), est soumis à conditions :

- Etude par le gestionnaire de la voie et **avis écrit** de ce dernier ;
- Conditions d'insertion sur la voie ;
- Gestion de la dangerosité.

Tout nouvel accès sur cette voie nécessite **une demande de permission de voirie et d'une étude préalable par le gestionnaire de la voie (département) ainsi qu'un avis écrit de celui-ci.**

### Article 4

La situation des équipements est la suivante :

<b>RESEAUX</b>	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	OUI	OUI	
Eaux usées	OUI	OUI	
Electricité	OUI	Extension du réseau à prévoir	
Voirie	<b>Les nouveaux accès sont interdits ou soumis à conditions</b>		

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

<b>TA Communale</b>	Taux : 3.5 %
<b>TA Départementale</b>	Taux : 2.5 %
<b>Redevance archéologie préventive</b>	Taux : 0.69 %
<b>Redevance bureau</b>	-

## Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable. Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- **Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC)** instauré par Pays de Montbéliard Agglomération, direction du cycle de l'eau, service assainissement, délibération du 30/09/2021.

## Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- **ENEDIS** : le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement **avec des travaux sur le réseau (extension)**, conforme au référentiel technique d'Enedis.
- **Service voirie de la ville de Montbéliard** : Le **support du réseau de télécommunication** se situe au droit de l'ouverture envisagée pour la création du nouvel accès. Il ne sera alors plus protégé ; de ce fait, il devra être déplacé ou le réseau devra être enfoui. Les travaux sont à la charge du propriétaire.
- **Service collecte des déchets de Pays de Montbéliard Agglomération** : Les conteneurs de déchets recyclables et d'ordures ménagères doivent impérativement être sortis, la veille au soir ou avant 5h00 le jour de la collecte sur la Rue d'Audincourt.
- **Direction du Cycle de l'Eau de Pays de Montbéliard Agglomération** : Le branchement au réseau d'eau potable public situé Route d'Audincourt se fera via un regard de comptage en limite du domaine public, au niveau de la parcelle BM 32. Une demande de servitude est nécessaire.

## Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire
- Demande de déclaration préalable de division

Fait à Montbéliard, le 18 février 2026

Le Maire



*Marie-Noëlle Biguinet*

**Marie-Noëlle BIGUINET**

Télétransmis en Préfecture le : 19 mai 2026

Affiché et publié sur le site internet de la ville le : 19 mai 2026

Notifié par voie électronique via le guichet numérique le : 19 mai 2026

## Observations :

- 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 ...).
- Parcelle située dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : quartier de la Petite Hollande.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de risques karstiques non localisés sur la commune.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois à compter de la réception de la décision. 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.

**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.