

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

Numéro : CU 025 388 26 00195

Demande déposée le : 20/05/2026

Par : ICADE PROMOTION

Demeurant à : 6 Avenue du Drapeau 21000 DIJON

Adresse du terrain : 10 Rue des Huisselets

Références cadastrales : 388 AL 89

Vu la demande présentée le 20/05/2026 par ICADE PROMOTION, en vue d'obtenir 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 :

- Cadastéré 388 AL 89
- Situé 10 Rue des Huisselets 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 en :

- Démolition d'un bâtiment de 25 m²
- Construction d'un immeuble collectif destiné à l'habitation (sous destination : hébergements – résidence pour séniors)

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 le classement de la parcelle en Site Patrimonial Remarquable au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, réglementé par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, approuvé par délibération du conseil municipal n°2022-04.04-12 du 4 avril 2022 et rendu exécutoire le 23 mai 2022,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions et d'observations de la Direction du Cycle de l'Eau de Pays de Montbéliard Agglomération en date du 3/06/2026, ci-joint.

Vu l'avis d'ENEDIS assorti d'observations (extension) en date du 18/06/2026, ci-joint.

Vu l'avis tacitement favorable des services territoriaux d'aménagement du Conseil Départemental du Doubs, gestionnaire de la voie concernée en date du 28/06/2026,

Vu l'avis avec recommandations et observations émis par l'architecte des bâtiments de France, direction régionale des affaires culturelles Bourgogne Franche-Comté en date du 09/06/2026, ci-joint.

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 UA** – centre ancien – secteur centre-ville au Plan local d'urbanisme en vigueur susvisé.

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

- art. L.111-6 à 10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27;

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

- AC1 - Site Patrimonial Remarquable (SPR), réglementé par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé par délibération du conseil municipal n°2022-04.04-12 du 4 avril 2022 et rendu exécutoire le 23 mai 2022.

Article 3

Le terrain est concerné par :

- Le périmètre du **droit de préemption urbain renforcé** au bénéfice de la commune de Montbéliard.
- La parcelle se situe en zone de présomption de prescription d'archéologie préventive, définie par arrêté préfectoral n°2018-528. Le service de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche-Comté devra être consulté en application de l'article R.425- 31 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, ou la réalisation de travaux pour une zone d'aménagement concerté (ZAC).

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 ...).
- Sur la présence de **risques karstiques** non localisés sur la commune.
- Sur les **recommandations et observations émises par l'architecte des bâtiments de France, direction régionale des affaires culturelles Bourgogne Franche-Comté**

Considérant le règlement de la **zone UA**, **article 3 A- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public** énonce que (...) un refus peut-être être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. (...)

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public, ou départemental, de création d'accès en bordure de route (...) **fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents du département ou de la commune.**

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

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

Electricité : 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.

- **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.

- **Direction du Cycle de l'Eau de Pays de Montbéliard Agglomération :**

Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement sera à la charge du pétitionnaire y compris le branchement sur le domaine public. (...)

Prescriptions :

- Le raccordement au réseau d'eaux usées public situé Rue des Huisselets se fera via une boîte de raccordement en limite de domaine public.
- Le raccordement gravitaire au réseau ne pourra être confirmé qu'après réalisation du branchement. Le cas échéant, un dispositif de relevage individuel pour le raccordement des eaux usées au collecteur public sera nécessaire et à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales :

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

Eau potable :

- Le raccordement sera à la charge du pétitionnaire y compris le branchement sur le domaine public.

Prescriptions :

- Le raccordement au réseau d'eau potable public situé Rue des Huisselets se fera via un regard en limite de domaine public.

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 :

- **Taxe d'aménagement** : part communale (3.5 %) part départementale (taux 2.5 %) taxe d'archéologie préventive (taux 0.71 %)

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 6

Les dossiers d'urbanisme seront soumis à l'avis des services suivants :

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles Bourgogne Franche-Comté (DRAC) , Architecte des bâtiments de France, le terrain étant situé en Site Patrimonial Remarquable servitude d'utilité publique annexée au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, réglementé par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles Bourgogne Franche-Comté (DRAC), le terrain concerné étant situé dans un secteur de présomption de prescriptions archéologiques
- ENEDIS
- Direction du Cycle de l'Eau de Pays de Montbéliard Agglomération,
- Service collecte des déchets de Pays de Montbéliard Agglomération
- Services territoriaux d'aménagement du Conseil Départemental du Doubs, gestionnaire de la voie
- Ville de Montbéliard, service voirie

Article 7

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

- Demande de permis de construire
- Demande de déclaration préalable
- Demande de permis d'aménager

Fait à Montbéliard, le 7 juillet 2026

Le Maire



Marie-Noëlle BIGUINET

Télétransmis en Préfecture le : 13/07/2026

Affiché et publié sur le site internet de la ville le : 13/07/2026

Notifié par voie électronique via le guichet numérique le : 13/07/2026

Observation :

Le présent certificat ne préjuge pas de l'instruction d'un futur permis de construire, lequel devra apprécier la conformité du projet définitif aux règles d'urbanisme ainsi qu'aux prescriptions patrimoniales applicables, notamment à celles issues du PVAP.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, dans le délai légal de 1 mois.

Le **certificat tacite** est exécutoire à compter de la **date à laquelle il est acquis**, à savoir dès l'expiration du délai d'instruction de 1 mois à compter du dépôt.

VOIES ET DELAIS DE RECOURS

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les **2 mois** qui suivent la date de réception du certificat auprès du Tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

RETRAIT

Le **retrait** d'un certificat d'urbanisme opérationnel express pourra intervenir dans le délai de **4 mois à compter de sa signature**. Ce retrait entraîne une annulation rétroactive.

Le retrait d'un certificat d'urbanisme d'information est impossible.

DUREE DE VALIDITE

Le présent certificat a une **durée de validité de 18 mois**.

Dans ce délai, de nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de contribution d'urbanisme ne peuvent être opposés au demandeur du présent certificat à l'exception des dispositions concernant la préservation de la salubrité ou de la sécurité publique.

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. Pour se faire, la demande de prorogation doit être présentée 2 mois avant la date d'expiration du délai de validité. Elle est formulée en deux exemplaires par lettre accompagnée du certificat à proroger. Elle est déposée et transmise conformément à la procédure de la demande initiale.