



Dossier n° PC 025 527 24 C0017

Date de dépôt :	08/10/2024
Date d'affichage :	11/10/2024
Demandeur :	SCI SAINVITO représentée par M. ROLLAND Jean-Luc
Pour :	Création d'ombrières photovoltaïques
Adresse terrain :	1 rue de l'Europe 25410 Saint Vit
Réf. cadastrales :	YG : 23-223-225-227-233-235-238-239-251-277-279-281-284-286-288-290-292-294

ARRETÉ

**Accord de permis de construire avec prescriptions
au nom de la Commune de Saint-Vit**

Le maire de Saint-Vit,

Vu la demande de permis de construire présentée le 08 octobre 2024 par la SCI SAINVITO représentée par M. ROLLAND Jean-Luc, sise Place des Pléiades ZI Belle Etoile-Antarès 44473 CARQUEFOU ;

Vu l'objet de la demande :

- Création d'ombrières photovoltaïques au-dessus d'aires de stationnement ;
- Création de 41 places de parking VL ;
- Création d'un local technique dédié aux ombrières ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/03/2009, modifié et notamment le règlement de la zone UZ ;

Vu la révision générale en cours du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Bourgogne -Franche-Comté, n°2018-541 en date du 30 juillet 2018 délimitant les zones de prescription archéologiques ;

Vu les pièces déposées le 08 octobre 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des affaires culturelles de Bourgogne -Franche-Comté du 7 novembre 2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Exploitation du Domaine Public - Département des Mobilités du 15 octobre 2024 ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS, réseaux d'électricité en date du 14 octobre 2024 ;

Vu l'avis réputé favorable du Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Doubs ;

Vu l'avis réputé favorable de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;

Vu l'avis défavorable du Service Aménagement des ZAE du Grand Besançon Métropole du 18 octobre 2024 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est accordé.

Article 2

Le pétitionnaire remplacera la totalité des arbustes et arbres déplantés par les essences équivalentes.

Selon l'avis de la DRAC les travaux ne semblent pas affecter d'éléments significatifs du patrimoine archéologique.

Selon l'avis du Service Exploitation du Domaine Public - Département des Mobilités :

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de la parcelle seront captées sur la propriété, tout écoulement sur le Domaine Public étant interdit.

Travaux impactant le Domaine Public

Tous travaux ayant un impact ou étant en limite du Domaine Public (création, modification ou suppression d'accès véhicule, branchement aux réseaux, dépôt de matériaux ou emprise de chantier, etc....) sont interdits s'ils n'ont pas fait l'objet d'une autorisation de travaux à la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) de Grand Besançon Métropole et qu'ils aient été autorisés par un arrêté de voirie. Le nettoyage et les éventuelles dégradations liées aux travaux sur l'espace public est de la responsabilité du pétitionnaire. En cas de défaillance, le nettoyage et la remise en état seront exécutés par Grand Besançon Métropole ou une entreprise spécialisée aux frais du pétitionnaire.

Prise en compte et gestion des eaux pluviales en limite de domaine public / domaine privé

Dans le cadre de la bonne gestion des eaux de ruissellement des voies publiques et plus précisément au droit des entrées charretières privatives, chaque propriétaire devra prendre en compte et supporter financièrement la mise en œuvre des infrastructures nécessaires pour stopper ou enrayer le cheminement des eaux pluviales de voirie sur le domaine privé. Ces infrastructures pourront être de différentes sortes et adaptées au contexte, elles pourront prendre la forme d'un seuil avec ressaut ou d'une bordure avec ressaut ou d'une grille longitudinale ou tout autre dispositif ayant pour objectif de stopper le cheminement des eaux sur le domaine privé. Cheminement modifié et consécutif à la création d'un accès privatif sur le domaine public. D'une manière plus générale, les propriétaires des habitations délibérément réalisées en aval des voies publiques et dont la topographie des lieux est clairement défavorable (forte pente du terrain) doivent accepter et supporter le fait d'une telle implantation. Les contraintes liées à la topographie du terrain peuvent être de différentes natures et plus particulièrement la prise en compte et la gestion des eaux pluviales au sens large du terme

Selon l'avis ENEDIS, le pétitionnaire est informé que selon les dispositions de l'article L342-11 du code de l'énergie, la contribution ou coût du branchement et de l'éventuelle contribution pour des travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet de production d'énergie est à la charge du demandeur.



A Saint Vit, le 10/12/2024
Le maire, Pascal ROUTHIER

À titre d'information :

L'avis défavorable du Service Aménagement des ZAE du Grand Besançon Métropole aux motifs :

Les plantations figurants sur le plan de l'existant ne correspondent pas à celles existantes sur le terrain (hors celles prévues au PC 23C0017, il manque celles autour de l'espace de convivialité) – mettre le plan en conformité;

Les arbres supprimés sont remplacés par des plantations différentes et la notice indique :

« Pour les besoins du projet, 25 arbustes seront déplantés, et 25 arbustes seraient plantés » et page suivante : « Néanmoins, pour les besoins du projet, 23 arbustes situés entre les places de stationnements seront déplantés. Ils seront replantés ou des essences équivalentes (érables planes, prunelliers et chèvrefeuilles des bois) » :

- Y a-t-il 23 ou 25 sujets d'une part ;
- D'autre part, les plantations supprimées semblent être des arbres de moyenne ou haute tige et non des « arbustes » - Chaque arbre supprimé devra donc être remplacé par un arbre de haute tige (en variant les essences) et ensuite complétés par des plantations plus basses telles que proposées (le chèvrefeuille étant une liane) ;

Le parking doit être en matériaux perméables (evergreen, dalle enherbée ou gravillonnée, stabilisé, mélange terre-pierre, etc.) ;

L'insertion architecturale des locaux techniques doit être revue (teinte blanche proscrite en ZAE : préférer un habillage bois ou une teinte se rapprochant de l'existant, voire des façades habillées par du végétal (chèvrefeuille) sur câbles.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

A LIRE ATTENTIVEMENT

Article 424-8 (dernier alinéa) du code civil : [...] Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Le (ou les) demandeur 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. Il peut également 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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible sur le site www.service-public.fr) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

En cas de découverte fortuite de **vestiges archéologiques**, vous avez l'obligation d'en faire la déclaration immédiate auprès du maire de la commune concernée conformément à l'article L.531 14 du code du patrimoine.

Vu l'article 155 de la loi n° 2020-1721 de finances pour 2021 du 29/12/2020 et par l'ordonnance n° 2022-883 du 14/06/2022 toute autorisation d'urbanisme initiale est prise en charge pour liquidation des taxes d'urbanisme par les services de la DGFIP. Le pétitionnaire, doit effectuer simultanément sa déclaration foncière et sa déclaration de taxes d'urbanisme, via son espace sécurisé sur le site www.impots.gouv.fr (rubrique « bien immobiliers »), dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux.

Les taxes suivantes seront exigées dès l'achèvement des travaux :

- Taxe d'aménagement, sauf si le projet est impacté par un Projet Urbain Partenarial
- Redevance d'archéologie préventive

Point de vigilances à porter sur l'étude géotechnique :

L'étude doit respecter la norme NF P 94 500.

Définir le contenu minimum d'étude géotechnique en fonction du type d'aléa.

Demander le chiffrage approximatif du surcoût lié à la construction.

Doit se baser sur des études conclusives prouvant les possibilités de réaliser de façon pérenne le projet.

Sismicité :

Le terrain est situé dans la zone de sismicité aléa faible dans laquelle les règles de construction parasismique sont applicables à certaines catégories des bâtiments neufs et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières (décret n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, en date du 22/10/2010)