



Dossier n° PC 025 527 24 C0019

Date de dépôt :	05/11/2024
Date d'affichage :	07/11/2024
Demandeur :	M. HUSSEIN Ihab
Pour :	Construction d'une maison individuelle
Adresse terrain :	23 rue du Plane 25410 Saint Vit
Réf. cadastrales :	950 YE 0107 – 379m ²

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 05 Novembre 2024 par Monsieur HUSSEIN Ihab demeurant 13b rue des vigneron, 25000 Besançon ;

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une maison d'habitation avec garage, surface de plancher de 105.60 m² ;

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 AU1 ;

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 de 2007 ;

Vu le Permis d'Aménager N° PA 025 527 20C0001 délivré le 22 décembre 2023 ;

Vu les pièces déposées le 05/11/2024 ;

Vu les pièces complémentaires demandées le 11/11/2024 ;

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des affaires culturelles de Bourgogne -Franche-Comté en date du 13/12/2024 ;

Vu l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant l'Atlas Départemental de Sécurité et Protection de la Population sur les Risques Majeurs des Mouvements de Terrains,

Considérant le fait que le terrain se trouve dans la zone effondrement aléa faible à fort ; que le terrain se trouve dans la zone Retrait et Gonflement des Argiles, aléa moyen ;

Considérant la cartographie du CEREMA de la Préfecture de Doubs aléa karstique ;

Considérant le fait que le terrain se trouve dans l'aléa moyen de dolines, en bordure de la zone aléa forte ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Exploitation du Domaine Public, Département des Mobilité du Grand Besançon Métropole, du 1 octobre 2024 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est accordé.

Article 2

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

L'ensemble des frais liés au projet de construction sont à charge pétitionnaire uniquement.

Le terrain se trouve dans la zone effondrement aléa faible à fort et dans la zone Retrait et Gonflement des Argiles aléa moyen. Le pétitionnaire respectera la conclusion du rapport de l'étude de sol G2AVP avec la demande de permis de construire pour l'adaptation au sol de la future construction se sa solidité.

Le pétitionnaire s'engage à respecter les travaux relatifs à la performance énergétique et selon l'attestation thermique jointe à la demande de permis de construire qui pourra faire l'objet d'un contrôle une fois la déclaration d'achèvement déposée.

Le pétitionnaire et/ou son constructeur prendra contact avec la Direction de l'eau et de l'Assainissement du Grand Besançon pour le démarrage de chantier et pour disposer des prescriptions obligatoires pour obtenir les raccordements :

Les réseaux et ouvrages d'eau potable et ouvrages d'assainissement n'étant encore pas achevés dans le lotissement à la date de l'émission de l'avis, le DEA ne pourra pas être tenu responsable en cas de dysfonctionnements tant que leur conformité n'aura pas été délivrée.

Eau Potable : AF+P

La parcelle est raccordée au réseau d'eau potable du lotissement.

Le pétitionnaire prendra contact avec le Département Eau et Assainissement avant le démarrage des travaux pour faire réaliser la pose du compteur. Le regard de branchement est en attente sur la parcelle et devra être situé hors circulation et hors stationnement.

Assainissement : AF+P

La parcelle est raccordée aux réseaux séparés d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales (bâti, accès, terrasses ...) doivent obligatoirement être infiltrées sur la parcelle.

Dans le cas où l'infiltration n'était pas possible (justifiée par des études de sol), les eaux pluviales pourront être renvoyées au réseau d'eaux pluviales par débit régulé après stockage.

Le montant de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif est estimé à 2 120 euros pour ce projet (Le montant réel de cette participation sera fonction du tarif applicable au jour de la facturation).

Selon l'avis du Service Exploitation du Domaine Public, Département des Mobilité du 1 octobre 2024 :

Desserte parcelle :

La parcelle est desservie par une voie interne du lotissement « le Plénot ». Celle-ci permet l'accès à la parcelle sans contrainte. Sous réserve du respect des prescriptions figurant à l'arrêté du PA n° 20C0001 délivré le 03/08/2023, cette voie a vocation à intégrer à terme le domaine public GBM.

Eaux pluviales :

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

Raccordement aux réseaux :

Il est conseillé pour les raccordements aux divers réseaux de coordonner les interventions, et si possible de réaliser une seule tranchée.

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.

Accès propriété :

Un seul accès véhicule au Domaine Public est autorisé par entité foncière, avec une largeur de 4.00 mètres (6.00 mètres maximum en cas de difficulté de giration liée à la configuration des lieux).

Trottoirs et espace public :

Les travaux ne devront en aucune façon modifier les trottoirs et l'espace public projetés dans le cadre du permis d'aménager, tant en ce qui concerne les altitudes que la nature des revêtements.

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 du SMIX pour la fibre :

Concernant les viabilités télécom et le raccordement aux réseaux de télécommunications (fibre optique), il est nécessaire de prendre l'attache du Syndicat mixte Doubs Très Haut Débit, dès l'ouverture de chantier, afin de préparer la mise en œuvre de vos obligations au titre des Codes de l'urbanisme (L332-15 – génie civil) et de la construction et de l'habitation (L113-10 - préfibrage). Une documentation technique est disponible sur le site internet du Syndicat : www.doubs-thd.org <<http://www.doubs-thd.org>> . Contact du Syndicat : 09 71 16 60 20 / contact@doubs-thd.com <<mailto:contact@doubs-thd.com>> 6 rue du Collège, 25800 VALDAHON).

A Saint Vit, le 04 Janvier 2025
Le maire, Pascal ROUTHIER



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.

À 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)