



Date de dépôt :	5/02/2024
Affichage dépôt :	12/02/2024
Demandeur :	SAS NB IMMOBILIER représentée par M. BELLEFOY Nicolas
Pour :	Division foncière d'un bâtiment
Adresse terrain :	14 avenue de Dole 25410 Saint Vit
Réf. cadastrales :	AR 0057 – AR 0058

ARRETÉ

**Accordant un permis de construire
au nom de la Commune de Saint-Vit**

Le maire de Saint-Vit,

Vu la demande de permis de construire présentée le 5 février 2024 par la SAS NB IMMOBILIER sis 65 rue Louis Verne 39100 DOLE ; représentée par M. BELLEFOY Nicolas ;

Vu l'objet de la demande :

- Division foncière d'un bâtiment existant ;
- Détachement parcellaire pour un bâtiment artisanal ;

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 UB ;

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 le Certificat d'Urbanisme N° CU 025 527 23C 0075 délivré le 11 octobre 2023 ;

Vu les pièces déposées le 5 février 2024 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 28 février 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne -Franche-Comté du 7 mars 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 soumise à affaissement et effondrement aléa fort ; que le terrain se trouve dans la zone R.G.A. aléa moyen ; que le terrain se trouve dans la zone de sismicité aléa faible ;

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

Considérant le fait que le terrain se trouve dans l'aléa moyen et fort de dolines ;

Vu l'avis favorable de ENEDIS, réseaux d'électricité en date du 6 mars 2024 ;

Considérant l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie ;

Considérant le fait que les collectivités ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de

l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023 ; et la nécessité d'une extension du réseau électrique pour la réalisation du projet à charge aménageur et pétitionnaire

Vu l'avis favorable des services d'eau et assainissement (DEA) du Grand Besançon Métropole du 20 février 2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service du Département des Mobilités et Gestion des Infrastructures du 22 février 2024 ;

Vu l'avis favorable du Département du Doubs du 19 février 2024 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de division foncière d'un bâtiment et d'une parcelle est accordé.

Article 2

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

Selon l'avis ENEDIS, le projet génère un surcoût d'extension du réseau estimé à 14 849 euros environ, équipement propre et dans le cadre de son opération de division, porté par le pétitionnaire.

Selon l'avis des services d'eau et assainissement de Grand Besançon Métropole :

La parcelle est raccordée au réseau d'eau potable. Le pétitionnaire prendra contact avec Gaz et Eau avant le démarrage des travaux pour expertise du branchement.

La parcelle est raccordée au réseau d'eaux usées. Le pétitionnaire prendra contact avec Gaz et Eau avant le démarrage des travaux pour expertise du branchement.

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 / eaux usées par débit régulé.

Le cas échéant, les volumes de cuve varient en fonction de la surface imperméabilisée à savoir : 3 m³ jusqu'à 100 m², 5 m³ entre 100 et 150 m², 6 m³ entre 150 et 200 m² et 10 m³ entre 200 et 300 m².

Pour des surfaces imperméabilisées supérieures, le pétitionnaire devra prendre contact avec le Département Eau et Assainissement (03 81 41 59 60).

Les eaux pluviales de surface d'accès au domaine privé ne doivent pas être déversées sur le domaine public. Dans le cas de ruissellement ces eaux pluviales doivent être collectées puis infiltrées sur la parcelle (ou renvoyées au réseau si l'infiltration n'est pas possible).

Le montant de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif est estimé à 3510 euros pour ce projet.

Selon l'avis du Service du Département des Mobilités et Gestion des Infrastructures :

Eaux pluviales

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

Le projet devra se satisfaire des ouvrages, mobiliers et espaces verts déjà présent sur le domaine public.

Tout raccordement et/ou accès (nouveau ou modificatif) au Domaine Public est à la charge du pétitionnaire. Le projet doit inclure la modification des pentes du trottoir en respectant les contraintes techniques suivantes :

1/ Profil en travers : la pente ne devra pas excéder + ou - 2%.

2/ Profil en long : le projet ne devra pas faire varier la pente existante de + ou - 5%.

3/ La modification des bordures et la réfection des surfaces seront exécutées suivant nos prescriptions à la charge du pétitionnaire ainsi que la reprise des enrobés.

Raccordement aux réseaux

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

Constat des lieux

Le maître d'ouvrage conviendra d'un rendez-vous avec la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) de Grand Besançon Métropole, la mairie de Saint-Vit et le Département du Doubs pour établir un constat du domaine public avant l'ouverture du chantier.

On constate la présence d'une borne kilométrique (PR1 de la D673) et d'une boucle de comptage au droit de l'accès prévu dans le premier jeu de plan en indivision. Cette borne ne peut être déplacé. Le second plan de division, fourni en pièces complémentaire le 28 février 2024, doit être appliqué, donc 2 accès au lieu de 3.

Le terrain se trouve dans la zone soumise à affaissement et effondrement aléa fort et dans la zone retrait et gonflement des argiles, aléa moyen ; ainsi que dans la zone de sismicité aléa faible.

Avant de déposer le permis de construire, le futur constructeur réalisera une étude géotechnique norme NF P 94 500 et respectera ses prescriptions afin de s'assurer de la stabilité et sécurité de l'ouvrage. Cette étude sera exigée pour l'instruction de la demande du permis de construire.

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

Le pétitionnaire s'engage à respecter les travaux relatifs à la performance énergétique et transmettra à la mairie l'attestation thermique RE 2020 avec la déclaration d'achèvement des travaux.

A Saint Vit, le 04/04/2024
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.

A LIRE ATTENTIVEMENT

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)