



Date de dépôt :	18/09/2025
Date d'affichage :	19/09/2025
Demandeur :	HADDOUCHE Fares et HADDOUCHE Malika
Pour :	Construction d'une maison individuelle
Adresse terrain :	7 rue du Plane 25410 Saint Vit
Réf. cadastrales :	950 EY 145

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 18 septembre 2025 par Monsieur HADDOUCHE Fares et Madame HADDOUCHE Malika demeurant 14 impasse de la Croix de Mission 25300 DOMMARTIN ;

Vu l'objet de la demande :

- Construction d'une maison individuelle de surface de plancher de 50,51 m² avec un garage ;

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 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration ;

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 18 septembre 2025 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 03 octobre 2025 ;

Vu le Permis d'Aménager n° 025 527 20C0001 accordé par l'arrêté municipal du 22 décembre 2023 ;

Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des affaires culturelles de Bourgogne -Franche-Comté du 23 septembre 2025 ;

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 fort ; que le terrain se trouve dans la zone R.G.A. 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 fort de dolines ;

Considérant l'étude géotechnique avant-projet, jointe à la demande ;

Vu l'avis favorable des services d'eau et assainissement (DEA) du Grand Besançon Métropole du 30 septembre 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Exploitation du Domaine Public (la voirie) du 26 septembre 2025;

Vu l'avis favorable de la Direction Gestion des Déchets du 08 octobre 2025 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte Doubs Très Haut Débit du 26 septembre 2025 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est accordé.

Article 2

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé de prévoir au minimum 2 places de stationnement par logement.

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

RISQUES :

Le terrain se trouve dans la zone soumise à affaissement et effondrement aléa fort et dans la zone R.G.A. aléa moyen, le pétitionnaire respectera les prescriptions de l'étude de sol selon la norme NF P 94 500 afin de s'assurer de la stabilité et la sécurité de l'ouvrage. Il est rappelé au pétitionnaire que selon l'étude de sol fournie, la justification du dimensionnement devra faire objet d'une étude spécifique dans le cadre d'une étude de projet géotechnique (G2PRO).

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.

RESEAUX :

Pour l'exécution des travaux le pétitionnaire devra se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr))

Article 3

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

Selon l'avis du Département Eau et Assainissement :

AVIS EAU POTABLE :

Le lot est raccordé au réseau d'eau potable du lotissement.

Le pétitionnaire prendra contact avec le Département Eau et Assainissement du Grand Besançon (03 81 61 59 60 - branchements.dea@grandbesancon.fr) pour faire procéder à la pose du compteur.

Le regard de compteur devra rester hors circulation et hors stationnement.

AVIS EAUX USEES :

Le lot est raccordé au réseau d'eaux usées.

Tout logement nouvellement raccordé au réseau d'assainissement est assujéti à la Participation Financière à l'Assainissement Collectif dont le montant est estimé à 2120 pour ce projet (Le montant réel de cette participation sera fonction du tarif applicable au jour de la facturation).

AVIS EAUX PLUVIALES / EAUX CLAIRES :

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle. Un trop plein pourra être autorisé dans le réseau.

Les eaux pluviales des accès au terrain ne devront pas ruisseler sur la chaussée et devront être collectées et traitées au même titre que les eaux pluviales de l'ensemble du site.

Selon l'avis du Département des Mobilités :

Il est nécessaire de respecter les cotes futures de voirie à l'alignement pour l'aménagement du futur accès. Le pétitionnaire devra prendre contact avec l'aménageur du lotissement.

Selon l'avis de Direction Gestion des Déchets :

Le Service Public de Gestion des Déchets (par abréviation SPGD) est organisé dans le cadre des articles L.2224-13 et R.2224-23 et suivants le Code Général des Collectivités Territoriales, en application des dispositions législatives

et réglementaires relatives à la gestion des déchets et dans le cadre du Plan de Prévention et Gestion des Déchets Non Dangereux du Doubs.

Le SPGD assure, le long des voies desservies par les véhicules de collecte, une prestation de collecte des ordures ménagères et déchets assimilés en porte à porte par vidage des conteneurs qu'il met à disposition de ses usagers, de façon régulière selon des fréquences, jours et plages horaires définis par le SPGD.

Depuis le 1er septembre 2012, le Grand Besançon a instauré la Redevance Incitative (RI) qui comprend une part fixe (l'abonnement) et une part incitative. De cette manière, le poids des déchets résiduels présentés à la collecte ainsi que le nombre de levées sont pris en compte comme base pour le calcul de la facture.

L'organisation de la collecte s'efforce de respecter et d'appliquer les règles de sécurité (R437, EvRP, Code du Travail, CHSCT...), de prévention et de protection de la santé des personnels en charge d'exécuter la collecte. Ces dispositions doivent tendre vers la suppression des situations de collecte dangereuses en particulier la circulation en marche arrière des bennes à ordures ménagères.

Ces dispositions s'appliquent également et de manière impérative aux constructions et ensembles de constructions nouveaux ou faisant l'objet de remaniement, rénovation ou réorganisation.

Contractualisation avec le SPGD :

Le titulaire du contrat d'abonnement peut-être le propriétaire du logement, voire la personne physique ou morale gestionnaire du bâtiment.

Il devra obligatoirement contractualiser avec le SPGD 15 jours avant les emménagements, afin de pouvoir être collecté, en contactant la Direction de la Gestion des Déchets au 03 81 41 55 35 ou en se connectant sur www.besancon-emoi.fr.

Fréquence de collecte des déchets :

À ce jour, le SPGD assure sur la commune de Saint-Vit une collecte toutes les 2 semaines pour les déchets résiduels en alternance avec les déchets recyclables.

Dotations préconisées en bacs à déchets :

Le logement se verra proposée la dotation suivante :

- 1 bac de 140 litres pour les déchets résiduels
- 1 bac de 240 litres pour les déchets recyclables.

Par la suite, le volume et le nombre des conteneurs pourront être revus suivant la qualité du geste de tri et la quantité de déchets.

NB :

Les bacs sont mis à disposition des usagers par le SPGD. Le titulaire du contrat d'abonnement doit y apporter les mêmes soins qu'aux choses qui lui appartiennent.

Aussi, en application du règlement de collecte, le titulaire du contrat assure ou fait assurer l'entretien courant des conteneurs dont il a la garde, de façon à ce qu'ils soient dans un état constant de propreté tant intérieure qu'extérieure. Les opérations de lavage et de désinfection ne doivent pas s'effectuer sur la voie publique.

Dispositif de verrouillage du bac :

La Direction de la Gestion des Déchets peut fournir un système permettant de cadenasser le bac. La gestion et la fourniture du cadenas ne sont pas comprises dans la prestation de mise à disposition et restent à la charge du titulaire.

Ce système est facturé au tarif en vigueur.

Point de présentation et collecte des bacs :

Le véhicule de collecte circulera sur la rue de plane.

Pour que le bac soit pris en charge par l'équipage du SPGD, il devra être présenté à la collecte, en bordure du chemin. Une fois la collecte réalisée, le bac devra être remis sur la parcelle privative.

La nouvelle construction étant réalisée dans le cadre d'un nouveau lotissement, la collecte en porte-à-porte pourra se faire seulement si la voirie est carrossable pour les véhicules lourds. Dans le cas contraire, un point de regroupement provisoire pour la collecte pourra être mis en place.

Des panneaux d'indication des noms de voie, même temporaires, sont également nécessaires pour livrer les bacs aux premiers arrivants et enregistrer les nouvelles rues à desservir.

Point de collecte des autres déchets

Le SPGD assure également une prestation de collecte de verre et des Textiles Lingés et Chaussures (TLC) en apport volontaire.

Pour ce faire, des conteneurs sont répartis sur la commune.

LE SYBERT gère le traitement des déchets, le compostage et les déchetteries (www.sybert.fr).

Il est conseillé l'installation de composteur pour traiter sur place les déchets fermentescibles de cuisine. Le SYBERT peut vous accompagner pour développer le compostage.

L'accès à la déchetterie est possible en se munissant d'un badge et l'accès est compris dans l'abonnement au SPGD, sans limitation de passage.

Selon l'avis du Syndicat Mixte Doubs Très Haut Débit :

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 - préfabrique). Une documentation technique est disponible sur le site internet du Syndicat : www.doubs-thd.org

Contact du Syndicat :

09 71 16 60 20 / contact@doubs-thd.com / 6 rue du Collège, 25800 VALDAHON.

Article 4

La nouvelle construction sera adressée au :

7 rue du Plane 25410 Saint Vit,

L'adresse est certifiée sur la BAN : <https://adresse.data.gouv.fr/>

A Saint Vit, le 08/10/2025
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.

A LIRE ATTENTIVEMENT

Article 424-8 (dernier alinéa) du code civil : [...] Le 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. Il conviendra à chaque requérant de connaître les jurisprudences récentes pour les recours non justifiés par les tribunaux administratifs.

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

Dès que les travaux sont terminés, le pétitionnaire devra effectuer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité de travaux (DAACT). Elle permet d'informer la mairie de la fin de vos travaux. Vous attestez de leur conformité à l'autorisation d'urbanisme obtenue : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>

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)