



Dossier n° CU 025 527 25 C0087

Date de dépôt :	10/11/2025
Demandeur :	Mme PLATHEY Patricia
Pour :	Division en vue de construction
Adresse terrain :	3 rue du Beausite 25410 saint Vit
Réf. cadastrale :	AR 39-AD 207

**Certificat d'Urbanisme Opérationnel (Type B)**  
délivré au nom de la commune de Saint Vit

**Objet de la demande :** connaitre les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain et indiquer si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

**Le Maire de Saint-Vit,**

**Vu** la demande de certificat d'urbanisme en date du 10 novembre 2025 ;

**Vu** le Code d'Urbanisme et notamment les articles L410-1, R410-1 et suivants ;

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

**Vu** le code de patrimoine et notamment sont livre V portant sur l'archéologie ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 mars 2009, modifié ;

**Vu** la zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

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

**Considérants** atlas départemental de sécurité et protection de la population sur les risques majeurs des mouvements de terrains ;

**Considérants** la cartographie du CEREMA de la Préfecture de Doubs aléa karstique ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le PLU de Saint Vit est actuellement en cours de révision.**

Le PLU intercommunal (PLU i) qui remplacera le PLU actuel, concerne l'ensemble des terrains de la commune. Les cartographies, les zonages et le règlement seront mis à jour et mis en adéquation avec les évolutions réglementaires récentes et le code de l'urbanisme. La procédure de **surseoir à statuer** (art. L.151-11 du Code de l'Urbanisme) peut, sous certaines conditions et dans des cas précis être activée lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existent à

cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Il est indiqué que la commune de SAINT VIT est en révision de son PLU ; et qu'à ce titre, la commune peut surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme.

## Article 2 – Faisabilité de l'opération

Le terrain peut être utilisé pour l'opération projetée, précisée dans la demande.

Toutefois, cette autorisation ne préjuge en aucun cas un quelconque accord quant à l'implantation des futures constructions, ni de divisions, ni de démolition.

Les règles concernant la distance minimale à respecter pour toute construction, excavation ou installation à côté d'une emprise ferroviaire sont codifiées par le Code des Transports. Ces règles s'appliquent en plus des règles d'urbanisme locales.

## Article 3 - Servitudes

Le terrain est situé dans une commune régie par un Plan Local d'Urbanisme et le code de l'urbanisme.

Le terrain est situé dans la zone UB, ces dispositions figurent dans le règlement.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Zone des recherches des vestiges archéologiques
- Couloir de bruit route à grande circulation (route départementale 673)
- Couloir de bruit, voie ferrée (chemin de fer Dijon – Belfort)

## Article 4 – Etat des équipements publics et recommandations

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui*	DIRECTION EAU ET ASSAINISSEMENT GRAND BESANÇON MÉTROPOLE
Assainissement	Oui*	La City, 4 rue Gabriel Plançon 25043 Besançon cedex
Voirie	La parcelle enclavée aujourd'hui pourra être desservie par une voirie privée. Celle-ci n'est ni gérée, ni entretenue par Grand Besançon Métropole, ni la commune de Saint Vit.	
Électricité	Oui	ENEDIS : <a href="https://mon-compte-client.enedis.fr/">https://mon-compte-client.enedis.fr/</a> contact@enedis.com

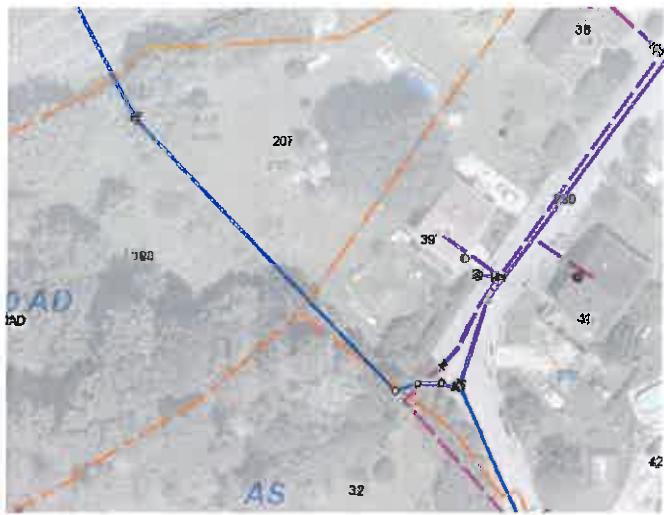
\*Selon l'avis du département eau et assainissement :

Le terrain est grevé d'une servitude de passage des réseaux d'eau potable et d'eaux usées. Aucune construction, plantation de haute tige ou modification de charge n'est autorisée sur les conduites et dans un périmètre de 2 mètres autour des conduites.

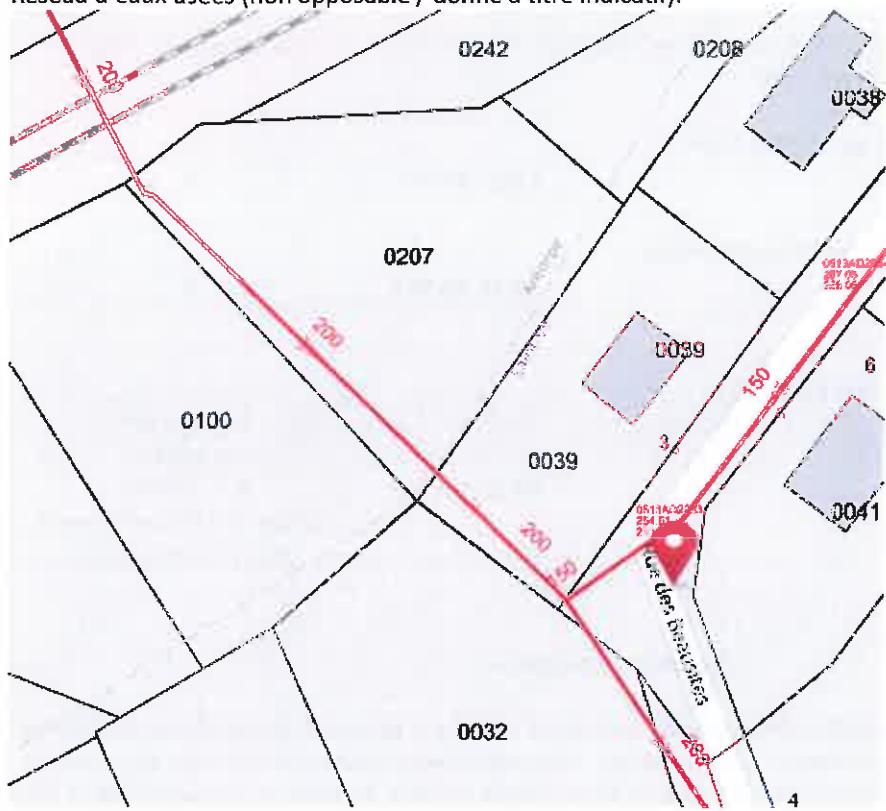
Le futur lot devra disposer de ses propres raccordements aux réseaux.

Le rejet des eaux pluviales des projets privés au réseau public n'est plus autorisé. Les eaux pluviales du futur projet devront donc obligatoirement être traitées par infiltration sur la parcelle.

Réseau d'eau potable (non opposable / donné à titre indicatif) :



Réseau d'eaux usées (non opposable / donné à titre indicatif):



Selon l'avis ENEDIS :

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier1.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Selon l'avis de la Direction Gestion des Déchets :

Les parcelles ne sont pas desservies en porte-à-porte par le circuit de collecte.

Afin que les bacs soient collectés, ceux-ci devront être présentés à la collecte, en bordure de voie, avenue de Dole.

Une fois la collecte effectuée, les bacs seront à remiser sur la parcelle privative.

Les viabilisations sont à charge du porteur de projet.

#### **Article 5 – Droit de préemption**

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple par délibération du 24 mars 2009 au bénéfice de la commune.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra déposer une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit. Dans le cas contraire, il s'expose à nullité de la vente.

#### **Article 6- Régime des taxes et participations 5 Art. L332-6 et les suivants du CU**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement part communale

<b>Taux en % :</b>	5
--------------------	---

- Taxe d'aménagement part départementale

<b>Taux en % :</b>	1
--------------------	---

- Redevance d'archéologie préventive

<b>Taux en % :</b>	0,40 par m <sup>2</sup> Cas général
	0,71 par m <sup>2</sup> L'étude d'impact et travaux de grande envergure

#### **Article 7- Participation**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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.

##### **Participation conventionnelle**

Participation pour le financement d'un Projet Urbain Partenarial « PUP » :

→ Néant.

##### **Participation exigible sans procédure de délibération préalable :**

Les participations pourront être prescrites :

- Pour un permis de construire ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable (art. L.332-6 et les suivants du Code de l'Urbanisme)
- Pour un permis d'aménager (article L.332-12 du Code de l'Urbanisme)
- Pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Pour la réalisation d'équipements propres à l'opération (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme)

#### **Article 8 - Information sur les risques naturels et technologiques du terrain**

## KARST SAINT VIT carte des dolines :

<https://www.doubs.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Risques-de-Mouvements-de-Terrain/Etude-alea-Karstique-Saint-Vit2/Etude-alea-Karstique-Saint-Vit>

- Aléa moyen :  
tous projets réalisables sous conditions de précautions techniques (mesures spécifiques ou réalisation d'une étude géotechnique norme NF P 94 500)

## Atlas départemental des mouvements de terrain :

La doctrine de Service des Risques de la Direction Départementale des Territoires, contact :

<https://www.doubs.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-majeurs/Risques-de-Mouvements-de-Terrain/Guide-des-recommandations-pour-l-instruction-du-droit-des-sols-hors-PPR-Mvt/Guide-departemental>

## Zone soumise à des aléa d'affaissement et d'effondrement :

- Aléa fort :  
Application d'un principe d'inconstructibilité.  
Autorisé sous conditions d'étude géotechnique :
  - ✓ Petite extension contiguë au bâtiment limitée à 1 seul niveau, sans création de logement supplémentaire ou d'augmentation de vulnérabilité ;
  - ✓ Petits locaux ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup>.

### ***Une étude géotechnique portant sur un aléa affaissement et effondrement de terrain comprendra à minima :***

- Une étude historique poussée de la zone afin de mettre en évidence les différents aléas ayant déjà impacté le secteur ainsi que les dates et méthodes d'exploitation dans le cas des carrières souterraines ;
- Le positionnement des cavités potentielles ainsi que les directions et les sens de circulation des eaux souterraines entre le projet et les exutoires (bien au-delà de la zone d'emprise du futur aménagement) ;
- La prise en compte de l'impact de l'aménagement sur les constructions existantes se situant au-dessus des circulations souterraines (en sachant que les circulations souterraines seront potentiellement modifiées par le projet) ;
- L'examen de la structure géologique, hydrologique et géotechnique du sous-sol pour estimer les potentialités d'aménagement et rechercher les anomalies structurales éventuelles ainsi que les cavités potentielles. Le choix de la profondeur et du nombre de forages devra se faire en fonction du projet et de la géométrie attendue des cavités afin de gérer au mieux le risque d'effondrement ;
- La faisabilité géotechnique du projet y compris des aménagements de gestion des eaux (réseaux, bassins, ... ).
- L'étude doit prouver que le projet n'a pas d'impact préjudiciable sur les personnes, les biens (existants ou projetés) et les milieux n'impactent en aucune façon le projet

### **Mesures de réduction de la vulnérabilité :**

- Limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels
- Purger les éventuelles poches d'argiles ou remblais anciens et substituer par des matériaux calcaires sains et compactés
- Combler les éventuels petits vides, diaclases par des matériaux sains et compactés
- Fonder les constructions de manière homogène, de préférence dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel
- Ceinturer les parties enterrées par un système drainant
- Limiter l'imperméabilisation des sols environnants
- En cas d'anomalie structurelle importante du sol, prendre l'attache d'un bureau d'étude spécialisé.

## Zone R.G.A. (phénomène de retrait-gonflement des sols argileux)

- Aléa moyen  
Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

## Zone de sismicité

### Aléa faible

Le terrain est situé dans une zone de sismicité aléa faible dans laquelle les règles de construction parasismique sont applicables à certaines catégories de bâtiments neufs et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières (décrets 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).

### Point de vigilances à porter sur l'étude géotechnique :

- ✓ L'étude doit respecter la norme
- ✓ 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

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.

Fait à Saint Vit le 23/12/2025

Le Maire de Saint Vit  
Pascal Routhier



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

**Le (ou les) demandeur(s) 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatiques « télé recours citoyen » accessible par le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Durée de validité :** Conformément à l'article R. 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. 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. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.