



Date de dépôt :	11/02/2026
Date d'affichage :	13/02/2026
Demandeur :	SCI DU FAUBOURG représentée par Léo MATHIEU
Pour :	Création d'un terrain à bâtir
Adresse terrain :	Rue du moulin du Pré 25410 Saint Vit
Réf. cadastrales :	AP 302

ARRETÉ

**Accord de permis d'aménager avec prescriptions
au nom de la Commune de Saint-Vit**

Le maire de Saint-Vit,

Vu la demande de permis de construire présentée le 11 février 2026 par la SCI DU FAUBOURG sise 22 rue Clément Marmot 25000 Besançon ; représentée par Monsieur Léo MATHIEU ;

Vu l'objet de la demande :

- Création d'un terrain à bâtir d'environ 538 m² avec accès sur la rue du moulin du Pré, sans travaux ;

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 UA ;

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 11 février 2026 ;

Vu l'avis de la Direction Régionale des affaires culturelles de Bourgogne -Franche-Comté du 18 mars 2026 ;

Vu l'avis d'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Doubs du 25 février 2026 ;

Considérant l'article R.425-1 du code de l'urbanisme aux termes duquel « lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées » ;

Considérant le fait que le terrain est situé dans les abords de la Maison du Maître de la poste sise 11 rue Charles de Gaulle et la Maison sise 23 rue Charles de Gaulle, édifices protégés au titre des monuments historiques ;

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

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 ;

Vu l'avis des services d'eau et assainissement (DEA) du Grand Besançon Métropole du 13 mars 2026 ;

Vu l'avis favorable du Service Exploitation du Domaine Public (la voirie) du 27 février 2026 ;

Vu l'avis favorable de la Direction de la Gestion des Déchets du 9 mars 2026 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé. Le pétitionnaire respectera les prescriptions des articles ci-dessous.

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 des dolines aléa moyen, le pétitionnaire réalisera l'étude de sol avant-projet selon la norme NF P 94 500 et respectera ses prescriptions afin de s'assurer de la stabilité et la sécurité de l'ouvrage éventuel.

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-canalizations.gouv.fr)

Article 3

Seion l'avis de la DRAC : ce projet d'aménagement ne comporte pas de travaux, il s'agit d'une simple division parcellaire, qui par nature ne peut pas faire l'objet d'une prescription au titre de l'archéologie préventive. Cet avis ne préjuge pas des décisions qui seront prises concernant les demandes d'urbanisme à venir pour la suite du projet.

Selon l'avis de l'architecte des Bâtiments de France :

Afin de rester compatible avec la mise en valeur des abords du/des monument(s) historique(s), le projet doit respecter les prescriptions suivantes :

Le règlement de lotissement doit indiquer que tout projet de construction est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Il convient d'ajouter les règles énoncées ci-dessous au règlement de lotissement (en plus de celles applicables dans le plan d'occupation des sols/plan local d'urbanisme de la commune) :

Implantation :

L'implantation de la construction sera suffisamment en retrait afin de préserver le paysage de la rue, caractérisé par la présence d'un muret en pierre et d'une végétation foisonnante.

Mouvements de terrain :

Les constructions respecteront la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités au maximum (environ 50 cm par rapport au terrain naturel).

Volumétrie :

Les constructions auront une volumétrie simple, de forme rectangulaire, avec toiture à 2 pans. Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées pour le volume principal.

Couverture :

Les toits sont réalisés avec des tuiles en terre cuite de couleur rouge, nuancé ou flammé et présentant soit une densité minimale 12 unités/m² pour des tuiles à reliefs, soit une densité minimale de 15 unités/m² pour les tuiles plates.

Les toitures-terrasses seront végétalisées ou seront accessibles (matériaux de teinte proche de la teinte pierre ou de celle de la terre cuite).

Pour minimiser leur impact visuel, les ouvertures en toiture sont intégrées à la composition architecturale de la maison et parfaitement encastrés dans le pan de toit. De même, dans le cas d'installation de panneaux solaires, ceux-ci devront être positionnés sur une annexe basse ou en partie basse de la toiture.

Façades :

Les enduits seront de teinte proche des tonalités des pierres locales, dans une finition talochée ou grattée fin. Le blanc pur, les teintes froides et les teintes vives ne sont pas autorisés.

Dans le cas d'un immeuble présentant plusieurs volumes, des variations de teintes pourront être étudiées. En revanche, le bandes d'enduits ayant pour objectif d'animer les façades sans recherche architecturale sont proscrites.

Les colonnes et autres effets de style étrangers à la région sont proscrits.

Les garde-corps seront traités en ferronnerie d'un dessin simple (barreaudage vertical) sans croisillons ou motifs contemporains. Les garde-corps en verre sont proscrits.

Ouvertures/Menuiseries :

Les façades présenteront une composition harmonieuse des ouvertures. Limiter le nombre de modèle de fenêtres à 2 typologies par façade afin d'éviter l'effet catalogue. Les ouvertures présenteront des proportions verticales.

Les menuiseries (fenêtres, portes d'entrée, de garage et les volets) seront de teinte sobre et coordonnée, hors blanc pur, gris anthracite et noir.

Les grandes surfaces (portes d'entrée, de garage et les volets) seront de teinte sobre (hors blanc pur, gris anthracite et noir) et présenteront un découpage vertical.

Les portes d'entrée et de garage doivent être des éléments qualitatifs de la maison. On privilégiera une porte en bois peint ou en métal laqué.

Clôture :

Les percements du mur de clôture feront l'objet d'un traitement architectural soigné, permettant d'en limiter l'impact et de conserver la lecture et l'intégrité du mur existant.

Observations :

En application du Code du Patrimoine, article L531-14 à 16 et R531-8 à 9, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-3 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Selon l'avis de département eau et assainissement :

EAU POTABLE :

Le futur lot est desservi par le réseau d'eau potable rue du Moulin du Pré.

Il devra disposer de son propre raccordement au réseau. Seul le DEA est habilité à le réaliser.

EAUX USEES :

Le futur lot est situé dans le zonage d'assainissement collectif. Il n'est cependant pas desservi par le réseau d'eaux usées. Le DEA n'étant pas en mesure d'indiquer dans quels délais les travaux d'extension de réseaux d'eaux usées peuvent être réalisés, un avis défavorable est apporté au projet (Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

EAUX PLUVIALES / EAUX CLAIRES :

Le rejet des eaux pluviales des projets privés au réseau public n'est plus autorisé. Les eaux pluviales devront donc obligatoirement être traitées par infiltration sur la parcelle conformément aux prescriptions de la notice de zonage pluvial en vigueur. Elle peut être fournie sur simple demande auprès du service et est disponible sur notre site internet : <https://www.grandbesancon.fr/demarche-administrative/documents-utiles-projets-urbains/>

Selon l'avis du Service Exploitation du Domaine Public :

Desserte parcelle par une voirie départementale

La parcelle est desservie par une voirie publique classée Route Départementale. Celle-ci est gérée par le Département du Doubs. Le pétitionnaire devra prendre contact avec le Département afin d'obtenir les autorisations et prescriptions pour la création ou modification d'accès.

Mobilier et ouvrage sur DP

Le projet devra se satisfaire des ouvrages ou mobiliers déjà présent sur le domaine public. Cependant si leur déplacement est nécessaire, la demande est à formuler à la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) de Grand Besançon Métropole, le coût du déplacement étant à la charge du demandeur. Si un déplacement de candélabre est nécessaire une demande est à formuler auprès du service Éclairage Public de GBM (periurbain.sr@grandbesancon.fr). Les travaux seront à la charge du pétitionnaire

Raccordement aux réseaux

Il est nécessaire pour les raccordements aux divers réseaux de coordonner les interventions et si possible de mutualiser les travaux de génie-civil.

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 oeuvre 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.

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 du domaine public 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, la commune ou une entreprise spécialisée aux frais du pétitionnaire.

Raccordement au 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.
- 4/ Cette modification est à demander à la Direction Développement et Gestion des Infrastructures, service Exploitation du Domaine Public (exploitationdp@grandbesancon.fr) de Grand Besançon Métropole. Une redevance sera appliquée une seule fois.

Remarque particulière

Il existe déjà un accès (garage) Rue Moulin du Pré. Il est recommandé de l'utiliser pour le futur projet.

Selon l'avis de la Direction des Déchets :

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 :

A 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 proposer 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.

A Saint Vit, le 31/03/2026
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.

Délais et voies de recours : Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un **recours contentieux** dans les **DEUX MOIS** à partir de sa **notification** (saisie directe sur site du TA, ou par voie postale ou via www.telerecours.fr).

Vous pouvez également saisir d'un **recours gracieux** l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme, dans un **délai d'UN MOIS** à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. **Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux** (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite) – Art. L600-12-2 du Code de l'Urbanisme.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

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 atteste 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 aérée 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)