



Date de dépôt :	27/04/2026
Demandeur :	REGNAULT Alexandre
Pour :	Création d'un bâtiment de stockage
Adresse terrain :	Impasse du petit âne gris 25410 Saint Vit
Réf. cadastrales :	AS 0097

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

Objet de la demande : connaître 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 de 27 avril 2026 ;
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 son 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 ne peut pas être utilisé pour l'opération projetée, précisée dans la demande.

1. Selon article UB – 7 du PLU, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la construction d'un bâtiment en limite séparative n'est pas autorisée : « la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 2 mètres (H/ Minimum = 2 mètres)
2. Le PLUi en cours de validation permettrait la construction en limite séparative, toutefois le pétitionnaire devra prendre attache avec le service d'instruction du département voisin afin de connaître les conditions de construction selon les règles d'urbanisme en vigueur de la parcelle voisine.
3. Selon l'avis du département du Doubs du 2 juin 2026 : l'accès provisoire sur la RD, le temps des travaux pourrait être autorisé. Une demande devra être faite pour celui-ci en précisant les dates de début et de la fin de ces travaux.
4. Un nouvel accès sur la RD en entrée de ville ne pourra pas être autorisé. L'accès définitif en lien avec la construction sur la RD ne sera pas autorisé.
5. L'activité projetée devra s'implanter dans les zones prévues à cet effet (ZAE).

En prenant en considération les points ci-dessus, le projet devra être réétudié.

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
- Servitude I4 réseaux de transport électrique HT/THT à proximité (pointillés rouges) :



- Couloir de bruit route à grande circulation (route départementale 673, autoroute A 36)

- 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	EAU POTABLE Département Eau et Assainissement Grand Besançon Métropole 03.81.61.59.60 (Astreinte hors horaires d'ouverture 03.81.61.50.50) exploitation-reseaux.dea@grandbesancon.fr
Assainissement	Oui	EAUX USEES (assainissement collectif) Société Gaz et Eaux (09 77 40 94 33) EAUX PLUVIALES Département Eau et Assainissement Grand Besançon Métropole 03.81.61.51.71
Voirie	Oui	Grand Besançon Métropole 4 rue Plançon 25043 Besançon Cedex 03.81.61.50.50
Électricité	Oui	ENEDIS : https://mon-compte-client.enedis.fr/ contact@enedis.com

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 suivant 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

Taux en % :	5
--------------------	---

- Taxe d'aménagement part départementale

Taux en % :	1
--------------------	---

- Redevance d'archéologie préventive

Taux en % :	0,40 par m ² Cas général
	0,69 par m ² 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 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 12/06/2026

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 informatique « télé recours citoyen » accessible par le site internet : 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.