



Date de dépôt :	27/08/2026
Demandeur :	Me VILLETTE Margaux
Pour :	Projet de construction de maison individuelle avec garage
Adresse terrain :	rue du Four 25410 Saint Vit
Réf. cadastrales :	AP 137

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 14 septembre 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 sont livre V portant sur l'archéologie ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 mars 2009, modifié ;
Vu la zone UA 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.

Le certificat d'urbanisme concerne la construction d'une maison individuelle de plain-pied, au sein du Périmètre Délimité des Abords de la Maison de maître de poste située sur la commune de Saint-Vit.

À ce titre, conformément aux dispositions du Code du patrimoine, toute demande de travaux est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet s'inscrit dans un tissu urbain ancien, déjà perceptible sur le cadastre napoléonien. Cet ensemble bâti cohérent présente les caractéristiques du bâti traditionnel local qu'il convient de préserver, notamment :

- Une implantation des constructions en alignement sur l'espace public ;
- Des volumétries simples ;
- Des toitures à deux pans ;
- Des couvertures en tuiles de terre cuite de teinte rouge ;
- Des élévations en pierre de taille ;
- Des élévations en maçonnerie traditionnelle enduite dans une teinte proche des tonalités des pierres locales
- Des façades ordonnancées et des baies présentant des proportions verticales ;
- Des menuiseries en bois peintes dans une teinte issue de la palette traditionnelle : blanc cassé, gris clair, etc. ;
- Des fenêtres à deux vantaux ouvrant à la française, chaque vantail pouvant être divisé par des petit-bois extérieurs au vitrage.

Ainsi, dans le cadre de la construction d'une maison individuelle, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

Volume

- Le volume principal devra être implanté parallèlement à la rue et respecter les retraits observés ou applicables le long de celle-ci.
- La volumétrie du projet devra rester simple : un volume principal clairement identifiable, auquel pourront éventuellement s'accoler quelques volumes annexes couverts par une toiture à un ou deux pans.

Toiture

- La couverture du volume principal devra être traitée à deux pans. Deux croupes pourront éventuellement être admises, sous réserve que la longueur du faîtage ne soit pas inférieure à la moitié de celle de la plus longue façade. Les débords de toiture seront de 30 cm minimum.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite, de teinte rouge ou flammée, à côtes ou losangées, avec une densité supérieure à 13 unités/m².

Façades

- Les façades seront enduites dans une teinte beige ou ocre clair, en harmonie avec les tonalités des matériaux traditionnels locaux.
- Les volumes annexes pourront éventuellement être revêtus d'un bardage bois à lames verticales, laissé au vieillissement naturel.
- Les balcons en saillie sur les façades seront proscrits.

Menuiseries

- Les fenêtres seront limitées à deux typologies par façade.
- Les menuiseries présenteront une teinte issue de la palette traditionnelle, par exemple : blanc perlé RAL 1013, gris clair RAL 7035, gris silex RAL 7032, gris agate RAL 7038 ou gris soie RAL 7044. Leur finition sera mate. Le blanc signalisation RAL 9016, le blanc de sécurité RAL 9003, le gris anthracite RAL 7016 ainsi que le noir seront proscrits.
- Les portes présenteront un dessin simple. Les motifs banalisants appartenant davantage au vocabulaire des zones pavillonnaires, tels que les vitrages en demi-lune, seront proscrits.
- La porte de garage sera de préférence pleine, soit à lames verticales ou nervurée d'aspect lames verticales, soit à lames horizontales d'une largeur d'environ 10 à 15 cm. Une finition d'aspect plan pourra également être admise. Les hublots sont proscrits.

- Les garde-corps présenteront une forme simple, de préférence à barreaudage vertical, avec une main courante métallique ou en bois.

Extérieurs

- Le mur d'enceinte existant sur la parcelle sera conservé, à l'exception des percements strictement nécessaires à la création d'un portillon et d'un portail permettant l'accès des véhicules.
- Les mouvements de terre cumulés sont limités à 80 cm et la terre est réglée en pente douce en respectant la topographie du terrain naturel : les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.
- L'adaptation au terrain naturel pourra éventuellement être réglée par murets de soutènement enduits ou dotés d'un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région (hauteur de 80cm maximum).
- Les buttes ou talus de terre rapportés, les murets en gabions et les enrochements sont proscrits.

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 UA, ces dispositions figurent dans le règlement.

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

- Zone des recherches des vestiges archéologiques
- Servitude AC1 périmètre des monuments historiques
- Servitude AS1 périmètre éloigné de protection des eaux potables :
<https://outil2amenagement.cerema.fr/les-perimetres-de-protection-de-captages-et-r433.html>

Article 4 – État 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 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
Assainissement	Oui	
Voirie	Oui	
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 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).

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 22/09/2026

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.