



Date de dépôt :	18/08/2026
Date d'affichage :	21/08/2026
Demandeur :	ULBEGI Sefkan
Pour :	Extension d'une maison individuelle
Adresse terrain :	21 rue du Moronval 25410 Saint Vit
Réf. cadastrales :	ZD2 / ZD84

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 août 2026 par ULBEGI Sefkan demeurant 21 rue du Moronval 25410 Saint Vit ;

Vu l'objet de la demande :

- Extension d'une maison individuelle avec une création de surface de plancher de 88,83 m² ;
- Construction d'un pool house ;
- Construction d'une piscine de 32 m² ;
- Construction d'un carport ;
- Édification d'un mur de clôture ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 mars 2009, modifié et notamment le règlement de la zone UB ;

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 août 2026 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 20 août 2026 et le 16 septembre 2026 ;

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 aléa 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 moyen de dolines ;

Considérant l'étude géotechnique d'avant-projet, (mission G2 AVP) jointe à la présente demande ;

Vu l'avis favorable du Service Régional de l'Archéologie du 3 septembre 2026 ;

Vu l'avis favorable des services d'eau et assainissement (DEA) du Grand Besançon Métropole du 15 septembre 2026 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est accordé. Le pétitionnaire respectera les prescriptions des articles ci-dessous.

Article 2

Il est rappelé au pétitionnaire que le PLU interdit les tuiles grises ou noires.

Concernant le mur de clôture, il est rappelé que les clôtures maçonnées en limite séparative sont limitées à 1.10 m de hauteur et en limite de voie publique à 0.80 m de hauteur. Les murs pourront être surmontés d'une clôture occultante ou non. La totalité de clôture ne pourra pas dépasser 1.60 m de hauteur au total.

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 fournie afin de s'assurer de la stabilité et la sécurité de l'ouvrage et des ouvrages existants mitoyens et avoisinants (bâtiments, voirie, réseaux...)

Selon l'étude de sol fournie une mission G2PRO, G3 et G4 selon l'enchaînement des missions géotechniques de la norme NF P 94-500 devra être effectuée avant tout commencement des travaux.

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-canalisation.gouv.fr)).

Le pétitionnaire est tenu de procéder, à ses frais, à la remise en état complète des parties de chaussée affectées par les travaux de réalisation des tranchées destinées au passage de gaines ou de réseaux. Cette remise en état devra être exécutée à l'identique de l'existant, en respectant la nature des matériaux, les épaisseurs de structure, le revêtement, le profil et les niveaux initiaux.

Article 3

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

Selon l'avis de département eau et assainissement :

Eau Potable : AF+P

Le pétitionnaire mettra en place une installation de disconnexion sur l'arrivée d'eau de la piscine afin d'éviter tout éventuel retour d'eau polluée dans le réseau.

Eaux Usées : AF+P

Le rejet d'eaux de piscine (trop plein et vidange) dans le réseau d'eaux usées est totalement proscrit.

Eaux Pluviales / Eaux Claires : AF+P

PISCINE :

Lors des opérations de vidange des eaux de la piscine et, afin de respecter la conformité des eaux rejetées, il conviendra que l'apport de chlore, ou substance similaire, soit suspendu depuis environ trois semaines. Après avoir été déchlorées et filtrées, les eaux de piscine devront être traitées par infiltration sur la parcelle. Le pétitionnaire devra veiller à ce que les eaux de piscine ne ruissellent pas sur la voirie ou sur les parcelles voisines.

Dans le cas où l'infiltration n'était pas possible, ou, si des services externes consultés venaient contredire les prescriptions du DEA (ex : DDT), le pétitionnaire devra faire une demande de dérogation aux dispositions précitées pour pouvoir envisager un rejet au réseau d'eaux pluviales par débit régulé ou, en l'absence de réseaux séparatifs, de définir un cheminement à moindre dommage. La demande de dérogation devra obligatoirement être

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)

accompagnée des résultats de tests d'infiltration répondant aux prescriptions du SDGIEP (art. 14.5) ou de toute autre justification réglementaire.

POOL HOUSE et EXTENSION :

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/>

A Saint Vit, le 18/09/2026
Le maire, Pascal ROUTHIER



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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.