

**COMMUNE
d' ARBOUANS 25400**

ARRÊTÉ N° 31/2023

PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 01/05/2023

Affichée en Mairie le 02/05/2023

PC 025 020 23 A0006

Surface de plancher créée : 186,96 m²

Destination : Habitation - Logement

Par :	Monsieur HUKANOVIC ADNAN
Adresse :	14 RUE DE LA GARE 1446 BAULMES SUISSE
Sur un terrain sis :	RUE DU STADE Lotissement Domaine des Saules lot n° 68 25400 ARBOUANS
Cadastré :	20 AA 415
Nature des Travaux :	construction d'une maison individuelle avec piscine annexe

Le Maire de la Commune d' ARBOUANS

Vu la demande de permis de construire présentée le 01/05/2023 par Monsieur HUKANOVIC ADNAN ;

Vu l'objet de la demande :

- pour construction d'une maison individuelle avec piscine annexe - lot n° 68 ;
- sur un terrain situé RUE DU STADE, lotissement « Domaine des Saules » ;
- pour une surface de plancher créée de 186,96 m²;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé le 01/07/2010 et modifié le 20/02/2013 et le 30/11/2016 ;

Vu l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;

Vu le permis d'aménager PA 025 020 20 A0001 en date du 18/11/2020, les modificatifs PA 025 020 20 A0001 M01 du 31/03./2021 et PA 025 020 20 A0001 M02 du 20/09/2021 ;

Vu la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux partielle du PA 025 020 20 A0001 en date du 30/09/2021 ;

Vu l'autorisation de vente de lots par anticipation avec différé de travaux de finition en date du 06/04/2021 ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle et une piscine annexe situées dans le lotissement « Domaine des Saules »,

Considérant que le règlement du lotissement dispose :

- article 5 Stationnement : chaque parcelle doit comporter obligatoirement 2 places en extérieur non closes suivant le plan d'épannelage ; la **largeur maximale** de ces places (places du midi) est de **6 mètres**. Ces places extérieures doivent être aménagées avec un **revêtement obligatoirement spécifique de ton gris** (pavé, béton désactivé, enrobé, ...) et ne pourra être ni construit ni clos,
- article 8 Restrictions d'usage et servitudes applicables à toutes les parcelles : les réseaux enterrés d'alimentation en eau potable doivent être réalisés dans un matériau non sensible à la perméation (par exemple fonte, cuivre ou multicouche). Le PEHD ne doit pas être utilisé,
- article 8 Restrictions d'usage et servitudes applicables à toutes les parcelles : **interdiction de cultiver des plantes comestibles** (potagers, fruitiers) **dans les sols en place** ; les cultures en bac ou sur terre rapportée (au moins 50 cm. de terre saine) sont autorisées.

Considérant que le projet :

- prévoit la création d'un emplacement de 2 places de stationnement d'une largeur de 6,55 mètres,
- ne précise pas le matériau prévu pour le réseau enterré d'alimentation en eau potable,
- et prévoit la plantation d'arbres fruitiers,

et que dès lors, il ne respecte pas les dispositions du règlement du lotissement et peut porter atteinte à la sécurité publique,

ARRÊTE

Article 1 : Le présent Permis de Construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 : prescriptions

- l'emplacement des deux places de stationnement ne devra pas excéder la largeur de 6 mètres maximale autorisée, conformément au plan d'épannelage du lotissement,
- le réseau enterré d'alimentation en eau potable sera obligatoirement réalisé dans un matériau non sensible à la perméation (fonte, cuivre ou multicouche),
- les arbres fruitiers, du fait d'un enracinement susceptible de dépasser les 50 centimètres de profondeurs, devront être cultivés en bac uniquement.

ARBOUANS, le 17 mai 2023
Le Maire,
Arnaud ROTA

OBSERVATIONS : Le terrain est touché par les risques suivants :

- Retraits – gonflements des argiles de niveau faible,
- Sismicité de niveau modéré.

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.

NOTA BENE :

-La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme et / ou de redevance d'archéologie préventive. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, **une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers »**

-La création de la surface de plancher prévue dans la présente autorisation peut être également le fait générateur de la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instituée par délibération n° C2021/186 de Pays de Montbéliard Agglomération du 30 septembre 2021 en application de l'article L1331-7 du Code de la Santé Publique (consultable sur le site internet www.agglo-montbeliard.fr). A titre informatif, le montant de la PFAC pour un logement individuel est constitué d'une part fixe de 50 € et d'une part variable de 10 €/m² jusqu'à 100 m², puis de 20 €/m² au-delà de 100 m² de surface de plancher créée avec un plafond à 6040 €. Vous recevrez après l'achèvement des travaux le titre de paiement correspondant.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur 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 « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Informations complémentaires :

Conseil d'Etat : <http://www.conseil-etat.fr/Conseil-d-Etat/Demarches-Procédures/Telerecours-les-teleprocedures-appliquees-au-contentieux-administratif>

Tribunal Administratif de Besançon : <http://besancon.tribunal-administratif.fr/A-savoir/Communique/Telerecours-citoyens->

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

L'autorisation peut être prorogée 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 de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- 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 bénéficiaire 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 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.

Logements :
Un permis de construire, ou une déclaration préalable,
vient de vous être délivré(e).

L'obtention de cette autorisation confirme que votre projet respecte les règles d'urbanisme (code de l'urbanisme), mais il vous appartient de vous assurer du respect des règles de construction (code de la construction et de l'habitation – CCH), notamment :

-sécurité :

tous projets de création/extension ou surélévation
ou aménagement dans existant

articles R 142-1 à R 142-5 du CCH
(ex R 111-13, et R129-12 à R 129-15)
arrêté du 31/01/1986 (constructions neuves)
circulaire du 13/12/1982 (réhabilitation)

<https://www.ecologie.gouv.fr/protection-contre-incendie>

-accessibilité :

tous projets de création, extension ou surélévation,
ou travaux dans un bâtiment d'habitation collectif,
ou création d'au moins 2 logements par changement de destination, dans un
bâtiment existant classé in fine en bâtiment d'habitation collectif,
(hormis pour les propriétés constituant ou améliorant un logement pour leur propre usage)

articles R 162-1 à R 162-7, R 163-1 et R 163-2 du CCH
(ex R 111-5 et R 111-18 et suivants, R 111-18-8 et R 111-18-9)
arrêté du 24/12/2015

attestation à fournir en fin de travaux pour tous les travaux de création, extension
ou surélévation de bâtiments d'habitations soumis à permis de construire, sauf si
maison individuelle pour compte propre.

<https://www.ecologie.gouv.fr/laccessibilite-du-logement>

Concernant l'installation d'un ascenseur, celle-ci est obligatoire en cas de surélévation
conduisant à un bâtiment collectif comportant plus de deux étages de logements au-
dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.

- aération :

**tous projets de création, extension ou surélévation
ou aménagement dans existant**

articles R 153-1 à R 153-8 du CCH (ex R 111-9)
arrêté du 24/03/1982
DTU 68.3, avis techniques ...
arrêté du 03/05/2007 articles 5 et 36 notamment,
arrêté du 13/06/2008 articles 48 et suivants,

- acoustique :

**tous projets de création, extension ou surélévation
ou aménagement dans existant**

articles R 154-4 à R 154-7 du CCH
(ex R 111-4 et suivants)
arrêtés des 30/05/1986, 30/06/1999, 27/11/2012
décret n° 2016-798 du 14/06/2016 et arrêté du 13/04/2017

attestation à fournir en fin de travaux pour tous les travaux de construction,
extension ou surélévation de bâtiments d'habitations collectifs soumis à permis de
construire ou, lorsqu'elles font l'objet d'un même permis de construire, de maisons
individuelles accolées, ou contiguës à un local d'activité ou superposées à celui-ci.,

<https://www.ecologie.gouv.fr/confort-et-qualite-dusage-dans-batiments>

- risque de chute :

**tous projets de création, extension ou surélévation
ou aménagement dans existant**

article R 134-59 du CCH (ex R 111-15)
Norme NF P 01-012

- passage brancart :

**tous projets de création, extension ou surélévation
ou aménagement dans existant**

article R 162-3 du CCH (ex R 111-5)

-sismicité :

tous projets de création, extension ou surélévation de bâtiments d'habitations soumis à permis de construire pour lesquels la mission PS de contrôle technique est obligatoire.

articles L 132-2, L 122-11, R 125-17 et R 132-2 du CCH
(ex L 112-18, L 112-19, R 111-38 et R 112-1)
arrêté du 22/10/2010

attestation à fournir en fin de travaux pour tous les travaux de création, extension ou surélévation de bâtiments d'habitations soumis à permis de construire pour lesquels la mission PS de contrôle technique est obligatoire.

La mission PS de contrôle technique dans le Doubs est obligatoire pour :

- les immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 m, en zones de sismicité 4,
- les bâtiments collectifs dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 m en zones de sismicité 2, 3 ou 4.

<https://www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels>

<https://www.doubs.gouv.fr/content/download/31169/196473/file/Le%20risque%20sismique.pdf>

- réglementation thermique (et environnementale pour certains projets à compter du 01/01/2022) :

tous projets de création, extension ou surélévation ou aménagement dans existant

articles L 171-1 à L 175-2, R 171-1 à R 175-6 du CCH
(ex L 271-6, R 111-20 à R 111-20-6, R 111-22 à R 111-22-2)
arrêté du 26/10/2010
décret n° 2016-711 du 30/05/2016
arrêté du 03/05/2007
arrêté du 13/06/2008

attestation à fournir en fin de travaux pour tous les travaux de création ou extension de bâtiments d'habitations soumis à permis de construire et à la RT 2012 et/ou la RE 2020.

<https://www.ecologie.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments-t-2012>

<https://www.ecologie.gouv.fr/re2020>

<https://www.rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr>

<https://www.rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/attestations>

- Obligation d'isolation en cas de travaux importants (ravalement de façades et réfection de toiture) ou de création de pièces habitables

Articles R 173-4 à R 173-8 du CCH
(ex R. 131-28-7 et R. 131-28-9)

<http://www.rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/obligation-d-isolation-en-cas-de-travaux>

- Solutions d'effet équivalent

Articles L 112-9 à L 112-12, R 112-1 à R 112-8 du CCH

Des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques réglementaires sont permises dès lors qu'elles satisfont aux mêmes objectifs. Il s'agit là d'une souplesse aux modalités de mise en œuvre des dispositions réglementaires, afin de permettre l'innovation technique. Cependant l'objectif et la qualité d'usage recherchées restent identiques. **Il ne s'agit en aucun cas de dérogations.**

attestation de bonne mise en œuvre à fournir en fin de travaux

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2021.07.01_Guide%20ESSOC%20II_v1.pdf

NB : les mises à jours des articles et textes cités à prendre en compte sont celles en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou déclaration préalable

Les règles de construction peuvent faire l'objet d'un contrôle a posteriori pour les constructions neuves concernant certaines thématiques

autres lien utiles :

qualiteconstruction.com/nos-ressources

www.haute-saone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Batiments-et-regles-de-construction

www.ecologie.gouv.fr/respect-des-regles-construction

www.ecologie.gouv.fr/sante-des-occupants-et-utilisateurs-des-batiments

Direction Départementale des Territoires du Doubs
Service Habitat, Construction, Ville,
Unité Bâtiment, Énergie, Accessibilité
ddt-batiment-accessibilite@doubs.gouv.fr

Mise à jour avril 2022

