

Arrêté du Maire

PERMIS DE CONSTRUIRE

En application des articles L. 421-1, L. 422-1, L. 424-1, A. 424-1 du Code de l'Urbanisme
Délivré par le Maire au nom de la commune

Numéro : PC 025 388 25 00015

Demande déposée le : 22/08/2025 - Avis de dépôt affiché le : 22/08/2025

Complétée le : 24/08/2025

Par : Monsieur Kemer kaya Soufyan

Demeurant à : 22 rue pierre Donzelot 25200 MONTBELIARD

Adresse des travaux : 10 impasse Pierre-Michel KAHN

Références cadastrales : 388 BP 450

Nature des travaux : Construction neuve:

- maison individuelle de 1 logement, piscine de 12 m² et 1 place de stationnement

Destination des travaux : Habitation

Surface de Plancher créée : 149 m²

Le Maire de la Ville de Montbéliard,

Vu la demande de Permis de Construire susmentionnée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/03/2017 par délibération du Conseil Municipal n°2017-20.03-6,

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 09/07/2018 par délibération du Conseil Municipal n°2018-09.07-1,

Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 14/12/2020 par délibération du Conseil Municipal n° 2020-14.12-1, rendue exécutoire le 18/12/2020,

Vu la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme du 23 mai 2022, par arrêté du Maire n°2022-347/AG,

Vu la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 05/06/2023 par délibération du Conseil Municipal n° 2023-05.06-1, rendu exécutoire le 17/07/2023,

Vu le permis d'aménager 025 388 21 K0002 accordé par arrêté du Maire en date du 27 janvier 2022, accordant le lotissement « les hauts du Près-la-Rose »,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Pays de Montbéliard Agglomération, direction du cycle de l'Eau, en date du 22 août 2025,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 9 septembre 2025,

Vu que le projet sera raccordé au réseau public de distribution d'électricité et que la puissance de raccordement estimée par ENEDIS est **de 12 kVA monophasé**,

Vu les dispositions réglementaires applicables à la **zone UC du PLU en vigueur**, où se situe le projet,

Considérant l'article F.1 Façades qui énonce que « les enduits doivent être lissés ou talochés »,

Considérant que le projet ne détaille pas la finition des enduits,

Considérant l'article F.3 – Clôtures qui énonce que la hauteur maximale est fixée à 1.50 m, (...) sont interdits les éléments de béton moulé,

Considérant que la notice V2 indique en 2-a) une clôture (mur plein HT :1.50 m) de 44.02 m sur les limites voisines Nord-Ouest, et indique également 2.c) sur la limite Nord-Ouest, une clôture de 29.13 m (maille souple + poteaux métalliques HT : 1.50m)

Considérant que le projet consiste à créer une maison individuelle,

Considérant que les codes constructifs et architecturaux doivent être respectés,

Considérant que ce projet doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur,

Arrête,

Article 1

Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée avec les surfaces indiquées ci-dessus **sous réserve du respect des articles suivants.**

Article 2

Le demandeur est tenu à l'exécution des prescriptions particulières jointes au présent arrêté, **imposées par :**

- Pays de Montbéliard Agglomération, direction du cycle de l'Eau,
- Ville de Montbéliard :
 - o les enduits auront **une finition lissée ou talochée.**
 - o les clôtures seront **en grillage souple + poteaux métalliques HT 1.50m, les murs pleins ne sont pas autorisés.**

Article 3

Il est précisé au demandeur que les eaux de piscines doivent être dépourvues de désinfectant et de pollution microbiologique après neutralisation avant leur rejet dans le réseau public. Préalablement à la réalisation des travaux, le demandeur est invité à prendre contact avec Pays de Montbéliard Agglomération – Direction du cycle de l'eau – 8 avenue des Alliés – 25200 Montbéliard.

Article 4

Il est rappelé au demandeur qu'une **attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020** devra être transmise lors du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (pièce AT3)

Article 5

Tout changement d'altitude, d'implantation du bâtiment, toute modification du traitement des façades, ou ajout de construction (ex : local technique piscine) devront faire l'objet, au préalable, d'une demande de permis de **construire modificatif.**

Article 6

Conformément aux L461-1 à L461-4 du Code de l'urbanisme, il est rappelé qu'un droit de visite peut s'exercer par l'administration compétente pendant toute la durée du chantier et pendant une durée de **6 ans** suivant l'achèvement des travaux.

Fait à Montbéliard le 13 octobre 2025

Le Maire



Marie-Noëlle BIGUINET

Télétransmis en Préfecture le : 14 octobre 2025

Affiché et publié sur le site internet de la ville le : 14 octobre 2025

Notifié par voie électronique via le guichet numérique le : 14 octobre 2025

Observations :

- Une déclaration d'ouverture de chantier devra être **déposée dans les 3 mois qui suivent le démarrage des travaux et une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra impérativement être déposée en fin de chantier par voie dématérialisée sur le dossier concerné dans les 3 mois également.**
- 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 construction est située dans une zone de sismicité classée de niveau 3. Le demandeur devra, par conséquent, respecter les règles de constructions parasismiques imposées par la norme Eurocode 8.
- **Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC)** instauré par Pays de Montbéliard Agglomération, direction du cycle de l'eau, service assainissement, délibération du 30/09/2021.

- **Taxe d'aménagement** : part communale (3.5 %) part départementale (taux 2.5 %) taxe d'archéologie préventive (taux 0.68 %) : ce projet est soumis à la taxe d'aménagement.
 - o 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 ».

Information :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions de l'article L 128-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de la loi n°2003-9 du 3 janvier 2003, qui prévoient que à compter du 1^{er} janvier 2004, les piscines enterrées privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade (...).

S'agissant d'une règle de construction dont le respect est de la seule responsabilité du maître d'ouvrage et du constructeur, cette disposition, non contrôlée par le droit de l'urbanisme, est portée à la connaissance du demandeur, à titre de simple information, nonobstant la présente autorisation.

Conformément à l'article R.424-15 du Code de l'Urbanisme, la présente décision est publiée par voie électronique sur le site de la ville, pendant une durée de **2 mois**.

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

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.

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 (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.