

**COMMUNE DE
PHAFFANS****PERMIS D'AMENAGER avec prescriptions
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE****DESCRIPTION DE LA DEMANDE****Demande déposée le 10/06/2011****référence dossier****N° PA 090080 11A0001****Surfaces hors œuvre autorisées****Brute : / m²****Nette : / m²****Par :** NEOLIA**Demeurant à :** 34 Rue de la Combe aux biches
25200 MONTBELIARD**Représenté par :** M GADET Romuald**Pour :****Sur un terrain sis à :** rue de Menoncourt,
lieu dit " LA FOSSE"
90150 PHAFFANS
ZB 0091, ZB 0092, ZB 0101, ZB 0102Commune de Courvaiville
90150 Courvaiville**Le Maire :**

Vu la demande de permis d'aménager ci-dessus,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la carte communale de Phaffans approuvée le 24/11/2008,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions, de la société ERDF (Electricité Réseau Distribution France) en date 19/07/2011 (annexé)

Vu l'avis assorti de prescriptions du Conseil Général du Territoire de Belfort, en date du 15/07/2011, (annexé)

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux de Rougemont le Château en date du 27/06/2011 (annexé),

Vu l'avis assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Territoire de Belfort (SDIS) en date du 05/07/2011, (annexé),

Vu l'avis de la Cellule Environnement de la Direction Départementale des Territoires en date du 12/07/2011,

Vu l'avis assorti de prescriptions de la société VEOLIA EAU en date du 21/07/2011 (annexé),

Vu l'avis assorti de prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Franche Comté en date du 21/07/2011,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 11/07/2011 (annexé),

Considérant l'absence de précisions dans le dossier de demande concernant la puissance de raccordement électrique nécessaire au projet,

Considérant que de fait, ERDF, par défaut d'information, a retenu dans son instruction une puissance de raccordement de 100kVA triphasé pour le projet susvisé,

Considérant que le lotisseur a prévu d'implanter une citerne incendie enterrée de 120m³ près du lot n°6, en bordure de voie,

..... ARRETE

Article 1 :

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2:

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée, est de 18.

La surface hors œuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est 4500 m².

La division en lots et l'édification des constructions devront être conformes aux règles définies dans la demande susvisée.

Article 3 :

Lors de la réception partielle ou définitive des travaux, le lotisseur devra fournir les plans de récolement de chaque réseau en 3 exemplaires (1 exemplaire à la mairie, 1 exemplaire à la CCT, 1 exemplaire aux gestionnaires des réseaux).

Article 4 :

Les prescriptions ou observations émises par :

- la société ERDF,
- le Syndicat des Eaux,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Franche Comté,
- l'Architecte des Bâtiments de France,
- le Conseil Général du Territoire de Belfort,
- la société VEOLIA EAU,
- le SDIS,

etc
devront suivis et respectés. Ces avis sont joints en annexes.

Article 5 :

Les dispositions figurant dans les pièces annexées au présent arrêté ayant un caractère contractuel, devront être rappelées dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de locations successives.

Article 6 :

Monsieur le Maire de Phaffans est chargé de l'exécution du présent arrêté dont copie sera notifiée à :

NEOLIA - M GADET Romuald - 34 rue de la combe biches - 25200 MONTBELIARD
Monsieur le Préfet du Territoire de Belfort (service du contrôle de la légalité)
CCT - 10 rue des bleuets - 90160 Bessoncourt.

Fait à PHAFFANS Le : 11/08/2011

Le Maire

Marc ETTWILLER



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues par l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Nota bene : Zone sismique: vous êtes informé que le terrain objet de la présente décision se situe en zone sismique 3 modéré définie par le décret n° 2010-1254 et 1255 du 22/10/2010. En conséquence, les règles de construction doivent respecter les normes techniques imposées en la matière par la réglementation en vigueur.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS 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. 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. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

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.

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement « Les Jardins de Guillaume »

SETIB**INFRASTRUCTURE**

Communauté de communes du Tilleul
Commune de PHAFFANS
Département du Territoire de Belfort

Maître d'ouvrage**NEOLIA**

34, rue de la Combes aux Biches
BP 267 – 25205 MONTBELIARD Cedex
Tél. : 03.81.99.16.16 – Fax. : 03.81.32.15.69

**Bureau d'études****SETIB**

310, avenue René Jacot – 25460 ETUPES
Tél. : 03.81.35.17.66 – Fax. : 03.81.94.03.86 – setib@betsetib.fr

SETIB
INFRASTRUCTURE

PA 08000011A0001

Néolia**09 JUIN 2011**

16 rue de la petite Hollande
B.P. 24 25217 MONTBELIARD Cedex

Opération : 05126**Mai 2011****Phase : AVP**

PA10 - Règlement du lotissement

Ind.	Date	Observations	C.O.	Dess.
0	17/05/2011	Première impression	LIS	DOC

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions à usage de maisons individuelles et leurs annexes (isolées ou non)

Les exhaussements et affouillements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises.

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article I et notamment:

les constructions isolées

les entrepôts

les installations classées pour la protection de l'environnement;

les dépôts de toute nature;

les terrains de camping et de caravanes

les carrières, ballastières et étangs

le stationnement de caravanes plus de trois mois par an consécutifs ou non.

ARTICLE 3- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et leurs annexes respecteront un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de l'alignement de la voie de desserte interne du lotissement.

Les constructions et leurs annexes sur les lots 1 à 5 respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'alignement de la rue de Menoncourt.

Tout accès (piéton, cycle ou automobile) est interdit sur la RD - Rue de Menoncourt. L'accès aux lots se fera obligatoirement depuis la voie interne du lotissement.

ARTICLE 4- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 m.

Seules les annexes accolées au bâtiment principal (garages ou autres) pourront s'implanter en limite séparative.

Les annexes accolées reprendront l'aspect général de la construction (les toits plats sont autorisés pour les annexes)

ARTICLE 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Seuls les lots n° 10, 11, 12 et 13 pourront accueillir de l'habitat groupé (type maisons jumelées), dans la limite d'un maximum de 2 logements accolés par lot.

ARTICLE 6- ASPECT GENERAL DE LA CONSTRUCTION

Les permis de construire seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'implantation des constructions respectera le sens de faîtage imposé par le plan de composition.

La pente de toiture (hors toiture terrasse) sera comprise entre 30° et 45°.

La couleur des tuiles sera de teinte rouge/brun (inspiré du nuancier du Territoire de Belfort)

Les garages enterrés ou semi enterrés sont strictement interdits exceptés pour les lots 1 à 7, dans ce cas, la limite dalle rez de chaussée se situera au maximum à 60 cm du niveau du terrain naturel.

Pour les lots 7, 8, 9 (où sont préconisées des constructions à toiture terrasse), les constructions intégreront un niveau en étage dont l'emprise représentera au maximum 50 % de la surface d'emprise au sol de la construction principale et la limite dalle rez de chaussée se situera au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 7- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (compris un niveau de combles aménageables).

ARTICLE 8- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il est ici rappelé que tout permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

8.1. Les réalisations d'ensembles d'habitat jumelé doivent faire l'objet d'études particulièrement approfondies de volumétrie, matériaux et couleurs, en vue notamment d'allier l'unité générale à la densité.

8.2. Les toitures des constructions individuelles doivent être à deux pans sauf si les lots n° 7, 8, 9 accueillent des constructions avec toitures terrasses. Les toitures respecteront le sens de faîtage indiqué au plan de composition et la pente indiquée à l'article 6, sauf si les lots n° 7, 8, 9 accueillent des constructions avec toitures terrasses.

8.3. La toiture des garages et des annexes accolés reprendra l'aspect de celle de la construction principale (monopente ou toit plat lorsque la construction principale est à 2 pans). La toiture des garages et des annexes isolés sera à 2 pans.

8.4. La couleur recommandée pour le revêtement des façades sera tirée du nuancier en vigueur au sein du Territoire de Belfort.

8.5. Les clôtures sur la Rue de Menoncourt (lots 1 à 5) doivent être constituées d'un grillage à simple torsade vert doublé par une haie vive d'essences locales

PA 09008011A 0001

8.6. En limite séparative des lots et en limite de la voie de desserte du lotissement, les clôtures seront constituées d'un grillage vert à simple torsade dont la hauteur ne dépassera pas 1,5 m et seront doublées d'une haie vive d'essences locales.

8.7. Le stationnement des véhicules devra être assuré hors des voies publiques. Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement hors garage par logement.

ARTICLE 9 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface non occupée par le bâti sera traitée en espace vert planté (les plantations seront tirées des essences recommandées par le Guide des plantations du Territoire de Belfort disponible en Mairie).

ARTICLE 10 – SERVITUDES

Tous les lots respecteront les sens de faitage indiqués au plan de composition.

Les lots 7 à 13 supporteront en fond de parcelle une noue plantée que chaque acquéreur devra maintenir et entretenir.

Les lots 1 à 6 devront respecter l'entrée imposée indiquée au plan de composition.

Les lots 12 et 13 supporteront le passage d'une canalisation AEP en servitude côté Est de la parcelle.

Les lots 7, 8 et 9 devront maintenir et entretenir l'aménagement paysager planté par l'aménageur en fond de parcelle dans la zone NC.

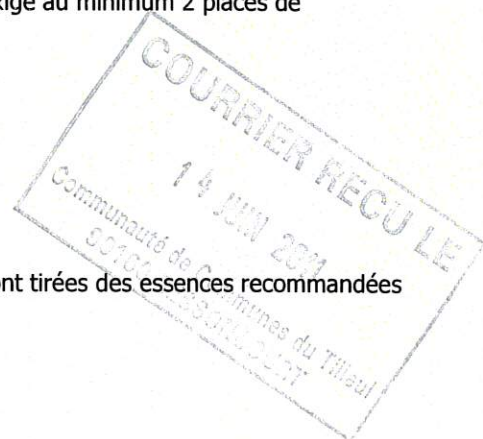
Il est demandé à chaque acquéreur de lot, dans le cadre de la réglementation de la loi sur l'eau, d'assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Chaque acquéreur aura l'obligation de stocker sur sa parcelle l'intégralité du volume des eaux pluviales et devra les faire s'infiltrer. En complément des ouvrages d'infiltration (à la charge de l'acquéreur), sous espaces verts et/ou sous entrées charretières, des citernes de rétention devront être installées.

Une surverse des ouvrages d'infiltration vers les noues pourra être acceptée sous réserves du respect des prescriptions édictées par le dossier de loi sur l'eau.

ARTICLE 11 – DIVERS

Une étude géotechnique réalisée par l'aménageur dans le cadre des travaux de viabilisation est jointe en annexe au dossier de Permis d'aménager mais ne dispense aucunement les futurs propriétaires de faire réaliser des études spécifiques à chaque projet de construction de façon à éliminer les risques liés la nature et aux contraintes du sous sol.



PA 09008011 0001



Commune de PHAFFANS

Madame BONIN

Affaire suivie par :
Tél. 03 84 29 88 45
Fax 03 84 29 97 48
mairie-phaffans @wanadoo.fr

Phaffans, le 30 août 2013

Objet :

Madame BONIN,

Suite à notre conversation téléphonique de mardi après idi, concernant la déclaration préalable de Monsieur Dhemeche pour la pose d'un abri de jardin, j'ai contacté la Communauté de Communes du Tilleul, en particulier Madame Deblay du service urbanisme.

Madame Deblay veut bien appliquer le RNU en accord avec la mairie.

Nous souhaitons apporter une modification à l'article 4 du règlement du lotissement « Le Jardin de Guillaume » concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Nous acceptons que les abris de jardin soient implantés en limite séparative.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes cordiales salutations.

Le Maire,

Marc ETTWILLER.

