



Préfet du Doubs

date de dépôt : 11 décembre 2015

date de complétude : 15 janvier 2016

demandeur : Monsieur HAKKAR Nadji

pour : Construction d'une habitation à proximité d'un chenil

adresse terrain : Route de Lavernay, à Placey (25170)

ARRÊTÉ

portant retrait d'un refus et octroi d'un permis de construire au nom de l'État

Le Préfet,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 11 décembre 2015 par Monsieur HAKKAR Nadji demeurant 18 Faubourg Rivotte, Besançon (25000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une habitation à proximité d'un hangar existant aménagé pour l'accueil de 16 chiens ;
- sur un terrain situé dans la commune de Placey (25170), Route de Lavernay (RD 415), lieu-dit « Aux Fesselots », cadastré ZC n° 171, n°188, d'une superficie de 12 003 m² ;
- pour une surface de plancher créée de 154 m² ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L 600-2, L 111-3 et L 111-4 ;

Vu le document établi le 12 janvier 2016 par le syndicat intercommunal des Eaux du Val de l'Ognon (SIEVO), au titre du service public d'assainissement non collectif (SPANC), attestant la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif en application de l'article R 431-16-d) du code de l'urbanisme ;

Vu le document établi par le maître d'ouvrage le 13 janvier 2016 attestant la prise en compte de la réglementation thermique, en application de l'article R 431-16-j) du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis favorable du maire en date du 11 décembre 2015 ;

Vu l'avis favorable de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations en date du 12 janvier 2016 ;

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental du Doubs en date du 13 janvier 2016 ;

Vu l'avis défavorable de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Doubs – Belfort en date du 02 février 2016 ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 03 mars 2016 ;

Vu l'arrêté de refus de permis de construire opposé le 12 avril 2016 ;

Vu le recours en annulation de cet arrêté formé le 5 septembre 2016 par Monsieur HAKKAR devant le tribunal administratif de Besançon ;

Vu le jugement du tribunal administratif de Besançon du 21 décembre 2017 portant annulation de l'arrêté de refus du 12 avril 2016 ;

Vu la confirmation de la demande de permis de construire par Monsieur HAKKAR Nadji ;

Vu le réexamen du dossier dans les conditions prévues par l'article L.600-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le territoire de Placey est une commune rurale actuellement dépourvue de document d'urbanisme opposable au tiers ; qu'en conséquence elle se trouve soumise à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme qui pose le principe d'inconstructibilité des terrains situés en dehors des parties urbanisées, afin d'assurer une gestion économe et équilibrée des sols ;

Considérant que l'unité foncière, sur laquelle est projetée la construction à usage d'habitation, est localisée à l'écart des parties urbanisées du village ;

Considérant que l'article L.111-4 du code de l'urbanisme prévoit des exceptions au principe d'inconstructibilité susvisé, au nombre desquelles entrent « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » ;

Considérant qu'il ressort des motifs du jugement rendu par le tribunal administratif de Besançon :

- que la nature agricole de l'exploitation existante relevant du régime déclaratif des installations classées pour la protection de l'environnement est avérée ;
- que ses perspectives d'évolution confirmées par les attestations versées au dossier et son mode de fonctionnement nécessitent une présence permanente sur le site pour assurer la surveillance constante des femelles en gestation et l'accompagnement des chiots durant leurs premières semaines de vie ;

Considérant qu'il résulte de ce développement, que l'habitation projetée par Monsieur HAKKAR entre au nombre des exceptions par nature prévues par l'article L.111-4 précité du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de tirer les conséquences de l'analyse circonstanciée à laquelle s'est livrée le tribunal administratif ;

Considérant que le projet peut être raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité existants en bordure du terrain ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet tel que décrit dans la demande susvisée, portant sur la construction d'une habitation nécessaire au fonctionnement d'un chenil d'une capacité de 16 chiens .

Article 2

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

Suivant l'avis du Conseil Départemental du Doubs, gestionnaire de la RD 415 :

- L'accès à la nouvelle construction devra se faire par celui du hangar déjà existant, cet accès offrant de bonnes conditions de visibilité (150 mètres côté Lavernay et 90 mètres côté Placey) ;
- Les travaux éventuels pour les divers raccordements aux réseaux sur le domaine public routier devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie.

Article 3

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Fait à Besançon, le **16 FEV. 2010**

Le Préfet
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Jean-Philippe SETBON