

Demande déposée le 04/06/2025	
Par :	Madame ZANARD Adeline
Demeurant à :	43 RUE DES CITES 25140 CHARQUEMONT
Sur un terrain sis à :	43 RUE DES CITES 25140 CHARQUEMONT 127 AB 22
Nature des Travaux :	Création d'une terrasse béton

N° DP 025 127 25 00029

**Surface de
plancher : 0 m²**

Le Maire de CHARQUEMONT,

VU la déclaration préalable présentée le 4 juin 2025 par Madame ZANARD Adeline, affichée en mairie le 10 juin 2026,

VU l'objet de la déclaration :

- pour la création d'une terrasse béton,
- sur un terrain situé 43 RUE DES CITES, à CHARQUEMONT,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R421-14,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHARQUEMONT approuvé par délibération municipale du 11 Octobre 2011, mis à jour par arrêté municipal du 14 Novembre 2011, révisé en date du 01 Juillet 2013 et modifié suivant une procédure simplifiée du 12 Septembre 2016, opposable depuis le 23 Septembre 2016,

VU l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Maïche (CCPM) / service assainissement en date du 24 juin 2025,

VU l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Maïche (CCPM) / service eau potable en date du 30 juin 2025,

CONSIDERANT que le projet, objet de la présente demande est situé en zone Ub du PLU susvisé,
CONSIDERANT que le projet consiste à construire une terrasse accolée à une habitation existante,

CONSIDERANT que l'article R421-14,alinéa b) du code de l'urbanisme précise que « sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R431-2 (...)»,

CONSIDERANT que les dimensions de la terrasse mentionnées sur le plan de masse portent l'emprise au sol du projet de terrasse à 48,00 m² (9.60 m x 5.00 m),

CONSIDERANT que cette emprise au sol est augmentée par la création d'une rampe d'accès dont les dimensions mesurées correspondent à une longueur de 2.60 m par une largeur de 1.40 m soit une emprise au sol de 3.64 m², ce qui porte l'emprise totale du projet à 61.64 m²,

CONSIDERANT par conséquent, que cette emprise de 61.64 m² est supérieure à l'emprise de 40 m² obligeant dans ce cas une demande de permis de construire,

CONSIDERANT de surcroît que l'article Ub 6, implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, du règlement de la zone Ub du PLU précise : « Un recul de 3 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. », CONSIDERANT que les distances d'implantation de 3.80 mètres et de 3.20 mètres mentionnées sur le plan de masse, indiquées à l'angle de la terrasse le plus proche de la rue sont prises dans le prolongement des murs de la terrasse et non perpendiculairement à la limite de voie,

CONSIDERANT que la distance d'implantation mesurée de cet angle de la terrasse perpendiculairement à la limite de voie est de 2.60 mètres, et par conséquent que cette distance est inférieure à la distance minimale d'implantation de 3 mètres imposée par l'article Ub 6 du PLU susvisé,

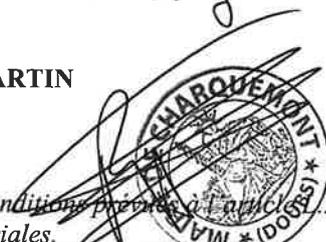
CONSIDERANT par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions du règlement de cet article Ub 6 du règlement du PLU,

ARRETE n° URB 2025-S1

Article 1 : Il est fait opposition à la présente déclaration préalable.

CHARQUEMONT, le 30 juin 2025

Le Maire,
Roland MARTIN



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

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 de la déclaration préalable :

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 de la déclaration préalable 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 de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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 de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable 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.