

**MAIRIE
de CHARQUEMONT**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 24/07/2025 et complétée le 04/09/2025	
Par :	SARL HOLDING BINETRUY, représentée par Monsieur BINETRUY Jean-Philippe
Demeurant à :	54 b Rue Principale 25210 LES FONTENELLES
Sur un terrain sis à :	11 Grande rue CHARQUEMONT 25140 CHARQUEMONT 127 AC 262, 127 AC 264, 127 AC 34
Nature des Travaux :	aménagement d'un local d'exposition, commercial et de bureaux

N° PC 025 127 25 00014

**Surface de 175.56 m²
plancher :**

Le Maire de CHARQUEMONT

VU la demande de permis de construire présentée le 24 juillet 2025, par la SARL HOLDING BINETRUY, représentée par Monsieur BINETRUY Jean-Philippe, affichée en mairie le 28 juillet 2025,

VU l'objet de la demande :

- pour l'aménagement d'un local d'exposition, commercial et de bureaux,
- sur un terrain situé 11 Grande rue CHARQUEMONT, à CHARQUEMONT,
- pour une surface de plancher créée de 175.56 m²,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R425-15,

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 1er 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 1^{er} août 2025,

VU l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Maïche (CCPM) / service eau potable en date du 1^{er} août 2025,

VU l'avis du service départemental d'incendie et de secours du DOUBS en date du 27 août 2025,

VU le rapport du service de sécurité de l'arrondissement de Montbéliard en date du 12 mars 2025,

VU l'avis favorable de la commission de sécurité de l'arrondissement de Montbéliard en date du 17 avril 2025,

VU le rapport du service accessibilité de la Direction départementale des territoires du DOUBS en date du 18 septembre 2025,

VU l'avis favorable de la commission d'accessibilité de l'arrondissement de Montbéliard en date du 15 septembre 2025,

VU la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département du Doubs réalisée par le Bureau de Recherches géologiques et Minières,

VU les pièces complémentaires en date du 4 septembre 2025,

CONSIDERANT que le projet, objet de la présente demande est situé en zone Ua du PLU susvisé (centre traditionnel à vocation principale d'habitat et qui comporte la plupart des équipements publics, des commerces, des bureaux, ainsi que des bâtiments à vocation industrielle),

CONSIDERANT que le projet consiste à aménager un local d'exposition et commercial, des bureaux, à rénover la façade Sud/Est du bâtiment existant, à créer un parking et des îlots végétaux,

CONSIDERANT qu'une partie du projet est un établissement recevant du public (E.R.P),

CONSIDERANT que l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme précise notamment que *« les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation (...) doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. (...) »*

CONSIDERANT que le point II de l'article L171-4 cité précise les constructions soumises à ces obligations dont fait partie les bâtiments à usage artisanal ainsi que les parcs de stationnement non couverts mentionnés au point I du présent article lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces parcs,

CONSIDERANT que le projet prévoit notamment la réfection totale des aires de stationnement mais également de l'aire de manœuvre et par conséquent que ces travaux font partie des obligations susvisées en matière de perméabilité et d'ombrage, mais qu'en son point IV, l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation stipule que *« l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, prévoir que tout ou partie des obligations résultant de l'article L171-4 du CCH ne s'appliquent pas notamment aux constructions et extensions ou rénovations lourdes de bâtiments ou de parties de bâtiment qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs mentionnés au I, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable »*,

CONSIDERANT que l'activité du demandeur consiste à assurer le dépannage de véhicules accidentés en plus de son activité de concessionnaire automobile, et que l'entreposage de ces véhicules peut engendrer la pollution des eaux pluviales par ruissellement sur les aires d'entreposage, de chargement et déchargement,

CONSIDERANT par conséquent que le sol des emplacements utilisés pour le dépôt des véhicules accidentés doit être rendu imperméable et que les eaux pluviales susceptibles d'être polluées seront collectées par un réseau spécifique permettant de traiter les polluants en présence,

CONSIDERANT de ce fait que la demande d'exonération de l'application de l'article L171-4 du CCH pour l'aménagement de revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation peut être prise en compte dans le cas présent, en notant toutefois que les quatre places de stationnement destinées à la clientèle seront végétalisées,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation, *« ces mêmes parcs de stationnement doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. »*

CONSIDERANT que les places de stationnement situées au Sud de la parcelle nécessiteraient la plantation de d'arbres disposés à une distance de 2.00 mètres par rapport à la limite parcellaire en application du code civil, avec une marge minimale de 1.00 mètre entre les arbres et la bordure du parking, soit une bande dédiée à la plantation des arbres d'une largeur de 3.00 mètres,

CONSIDERANT par conséquent, la mise en œuvre de cette bande engendrant une réduction de l'aire de manœuvre des véhicules de dépannage, impliquant l'empiètement de la zone de manœuvre sur les places de stationnement dédiées à la clientèle,

CONSIDERANT par conséquent qu'au vu des éléments du dossier, en application de l'article L171-4 du CCH, alinéa IV, le demandeur peut s'affranchir de l'obligation d'ombrager les places de stationnement, en notant toutefois que la plantation de trois arbres de haute tige parallèlement à la limite parcellaire Est sur une bande

engazonnée et la plantation d'un arbre haute tige marquant l'entrée de la propriété sur un espace vert seront réalisées,

ARRETE URB 2025-82

Article 1 : Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivant.

Article 2 : Les prescriptions formulées dans les rapports des commissions de sécurité et d'accessibilité en dates respectives du 17 avril 2025 et 18 septembre 2025 sont annexées à la présente décision et devront être respectées.

Article 3 : Conformément à l'avis du service assainissement de la CCPM annexé à la présente décision, les eaux pluviales devront être gérées sur la parcelle (aucun impact sur le domaine public, ni rejet ni ruissellement sur le domaine public).

CHARQUEMONT, le 08 octobre 2025

Le Maire,

Roland MARTIN



Observation :

Retrait-gonflement des argiles : L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone soumise au retrait-gonflement des argiles, aléa moyen. Cette contrainte requiert la mise en place de dispositions constructives adaptées. Il appartient au bénéficiaire de la présente autorisation d'en tenir compte dans le cadre de la réalisation de son projet.

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.

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.