

(à rappeler dans toute correspondance)

Affaire suivie par Pays de Montbéliard
Agglomération
Service Autorisation du Droit des Sols
Sylvie Barneoud
Tel : 03 81 31 87 24
Mail : sylvie.barneoud@agglo-montbeliard.fr

DOSSIER N° PC 025 237 25 00001

Déposé le : 07/03/2025
Sur un terrain sis à : Site Compostière des Landes
Et cadastré : 237 B 488

Pour : Création de 2 chapiteaux, d'un parking de 300 places,
d'une citerne incendie 600m³

DESTINATAIRE

Association EMMAÛS de Montbéliard
Thierry ROSSELOT
ROUTE D'ALLONDANS DOMAINE DE MONTEVILLARS
25200 MONTBELIARD

Autorité compétente : Maire au nom de la commune

Envoi en recommandé avec AR N°2C 189 967 2546 3 et publication en ligne.

Objet : Modification du délai d'instruction et demande de pièces complémentaires

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de Permis de construire le 07/03/2025 pour un projet de Création de 2 chapiteaux, d'un parking de 300 places, d'une citerne incendie 600m³ situé Site Compostière des Landes.

Il vous avait alors été indiqué, dans le récépissé de dépôt, que le délai d'instruction de votre demande était en principe de 3 mois, mais que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre dossier, vous écrire :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...),
- soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier,

Je vous informe que le délai d'instruction de votre projet doit effectivement être modifié :

MODIFICATION DU DELAI D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE PERMIS

Après examen de votre demande, il s'avère que le dossier concernant un Etablissement recevant du Public (ERP), les consultations suivantes sont nécessaires :

- DDT - Commission accessibilité des ERP
- SDIS 25 – Commission sécurité des ERP

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter cette obligation, le délai d'instruction de votre demande de Permis de construire doit être porté à 5 mois en application des articles R.423-24 à R. 423-33 du code de l'urbanisme.

Ce délai annule et remplace le délai de droit commun de 3 mois, qui figure sur le récépissé de dépôt de votre demande de Permis de construire.

D'autre part, je vous informe que votre dossier n'est pas complet.

DOSSIER A COMPLETER

Après examen des pièces jointes à votre dossier, il s'avère que les pièces et/ou informations suivantes manquent dans le dossier que vous avez déposé :

1. Déclaration à corriger :

- Précisez la puissance électrique, nécessaire au projet,

- Ajouter la surface de plancher des 2 algecos, car elle doit être intégrée au total de la surface de plancher créée.

2. Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier (Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme) :

⇒ Plan masse EXISTANT

Ajouter :

- l'orientation du plan par rapport au Nord,
- les dimensions du petit bâtiment de l'accueil,

⇒ PC02 Plan de masse PROJET (Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme) :

Ajouter :

- l'orientation par rapport au Nord,
- les dimensions de tous les bâtiments existants sur le terrain, ainsi que des 2 algecos et du petit bâtiment identifié en tant qu'accueil,
- indiquez la largeur de l'accès, le sens de circulation sur les aires menant aux stationnements.
- corriger l'identification du chemin qui apparaît le long de la limite séparative sud du terrain, car il s'agit d'un chemin forestier non carrossable et non d'une route.

A ce titre, au regard de l'intensité du flux généré par la clientèle lors des ouvertures au public, et par les camions pour l'activité, il est nécessaire de joindre un plan supplémentaire faisant apparaître l'adaptation de l'accès depuis la D463. Afficher la largeur de l'accès, le sens de circulation, en appui de la notice explicative.

PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	
Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.	(pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue. Vous devez indiquer sur le plan son échelle, traduite en échelle graphique, et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur). Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain. Le plan de masse doit faire apparaître : • les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ; • les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ; • les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ; • les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ; • les arbres qui doivent être plantés ; • l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel. Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue. Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet.

3. PC4 - Notice décrivant le terrain et le projet (Article R431-8 du CU) :

- compléter le document par la description de l'existant : présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- Il est nécessaire de préciser ce qu'il est prévu en terme d'activité, dans le bâtiment existant puisque le PC concernant son aménagement a été annulé.
- comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ? décrivez ces accès depuis la départementale D463, sachant que conformément à l'article 3 de la zone UP du règlement du Plan Local d'urbanisme – concernant les accès

(extrait ci-après), ceux-ci doivent avoir les caractéristiques techniques et dimensions adaptées aux usages.

ARTICLE 3 zone UP : EQUIPEMENTS, RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Voirie ouverte à la circulation publique

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie d'une largeur de 4m minimum.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

En effet, l'accès à la parcelle du projet est un chemin de forêt, non une route : il est nécessaire d'apporter des compléments d'information concernant la prise en compte du flux de qui sera généré par la future activité, en terme de sécurité publique, avec les services communautaires en charge de cette voie.

Par ailleurs, le projet prévoit la création de 300 places de stationnement : précisez comment le projet tient compte du flux généré par la clientèle, lors de l'ouverture au public, afin d'éviter le stationnement anarchique le long du chemin forestier, et de prendre en compte la sécurité publique.

- Eaux pluviales, **clôture**, végétation : compléter le dossier avec l'information concernant la clôture ou corriger l'intitulé du paragraphe.

PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

La notice est un élément du projet architectural. Elle présente la situation du terrain. Elle présente le projet, en répondant à six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement. Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan en coupe.

La notice comprend deux parties :

- 1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- 2) La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :
 - Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
 - Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...) ;
 - Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il faut, à cet endroit, expliquer choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.

- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

- Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Dans certains secteurs (sites patrimoniaux remarquables...), des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Renseignez-vous à la mairie.

- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Décrivez sommairement ces accès.

4. PC 11 : Etude d'impact ou décision de dispense d'une telle étude au titre R431-16 du code de l'urbanisme, par l'autorité environnementale (DREAL).

Aux termes de l'article R122-2 du code de l'environnement – rubrique 41 – « les aires de stationnement de 50 unités et plus, ouvertes au public sont soumises à la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale ». En conséquence, le projet consistant en la création de 300 places de stationnement, le dossier doit comprendre l'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude au titre R431-16 du code de l'urbanisme, par l'autorité environnementale (DREAL).

Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :**PC11. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]**

Lorsqu'un projet doit faire l'objet d'une étude d'impact (de façon systématique ou au cas par cas), elle doit obligatoirement être jointe à la demande de permis afin qu'elle soit examinée par les services compétents qui doivent donner leur avis sur le projet.

Dans le cas où le projet est dispensé d'étude d'impact, la décision de l'autorité environnementale accordant cette dispense doit également être jointe à la demande de permis.

Les projets susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement [Art. R. 122-2 et R. 122-2-1 du code de l'environnement]. Dans ce second cas, l'autorité environnementale peut accorder une dispense lorsque l'étude d'impact n'est pas nécessaire.

L'étude d'impact doit être établie par un bureau d'études spécialisé. Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou auprès du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme (en général, Direction Départementale des Territoires).

5. **PC12 - Attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception :**

Le bâtiment étant un ERP, le dossier doit comprendre l'attestation parasismique au stade de la conception :

en amont de la demande de permis.

Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques et paracycloniques :**PC12. L'attestation d'un contrôleur technique [Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme]**

Cette attestation permet à l'administration de vérifier qu'un contrôleur technique expérimenté a bien été chargé de veiller au respect des normes de construction parasismiques et paracycloniques que vous devez respecter.

Lorsque votre projet est situé dans des zones où des mesures techniques sont imposées pour permettre aux constructions de résister à un tremblement de terre ou, dans les départements d'outre-mer, à un cyclone, vous devez avoir recours à un professionnel agréé. Celui-ci vous remettra l'attestation. Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou auprès du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme (en général, Direction Départementale des Territoires).

La réglementation parasismique et paracyclonique est intégrée dans le code de la construction et de l'habitation [Art. R. 125-17]

6. **PC39 - Dossier spécifique pour vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité des ERP :**

Pour rappel, le dossier doit comporter les documents selon les exigences du code de l'urbanisme, article R.431-30 a) :

PC39. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, prévu par l'article R. 122-11 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme]

La construction d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation au titre de l'accessibilité aux personnes handicapées. Vous devez déposer, en même temps que la demande de permis de construire, le dossier correspondant.

Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation.

Vous devez fournir un dossier comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 122-12 et R. 122-13 du code de la construction et de l'habitation.

Lors d'un dépôt dématérialisé via un téléservice, si ce dernier le permet, il est possible de téléverser une à une les pièces mentionnées aux articles ci-dessus pour faciliter le travail d'analyse du service en charge de vérifier le respect des règles d'accessibilité.

Un formulaire détaillé récapitulant l'ensemble des informations à fournir ainsi que les pièces à joindre au dossier spécifique est disponible sur la page consacrée au formulaire de permis de construire du site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

Vous pouvez vous renseigner à la mairie ou auprès du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme (en général, Direction Départementale des Territoires) pour connaître le détail du dossier à fournir.

7. **PC40 - Dossier spécifique pour vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité des ERP :**

Dossier à compléter avec les informations et pièces suivantes (demande du lieutenant MICHEL, SDIS25) :

1/ Descriptif technique détaillé des chapiteaux avec plans ;

2/ Descriptif du projet à détailler avec précision sur :

- le type de CTS (cts à implantation prolongé ,cts fixe , etc).

Cette précision est importante car le classement et la réglementation applicable n'est pas la même en fonction du type.

- condition d'exploitation du second chapiteau.

3/ ajouter à la PC 40, le plan de masse détaillé avec implantation de la réserve incendie.

4/ Notice :

La notice de sécurité propose 1 personne / 9 m² sur toute la surface. Il est nécessaire de préciser les différentes zones de vente dans la notice afin de calculer l'effectif, en application de l'article M2, avec soit 1 personne/3 m² ou 1 personne /9 m² pour les zones de faible densité.

La notice de sécurité devra être mise à jour en prenant en compte les points ci-dessus.

Exemple de la répartition de l'intitulé des surfaces de vente décrites dans la notice du PC EMMAÜS 025 237 22 M0002 de 2023 (seul l'espace vente de mobilier est considéré comme zone à faible densité de public) :

Vente tissus/vêtements - Vente de jouets - Vente à thèmes - Vente de vaisselles - Vente de livres - Vente d'électroménagers - Vente de bric-à-brac - Vente de luminaires - Vente de mobiliers - Vente de bric-à-brac - Espace de vente extérieur

Coordonnées du lieutenant en charge de l'instruction du dossier PC 40 :

Lieutenant Philippe MICHEL

GROUPEMENT DES SERVICES DE L'ANTICIPATION DES RISQUES

Préventionniste

Service départemental d'incendie et de secours du Doubs

10, chemin de la Clairière – 25042 Besançon Cedex

Tel 03 81 85 36 41 –

philippe.michel@sdis25.fr

www.pompiers25.fr

Le dossier PC40 doit comporter les documents et informations, conformément aux exigences de l'article r.431-30 b), du code de l'urbanisme :

PC40. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, prévu par l'article R. 122-11 b) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 b) du code de l'urbanisme]

La construction d'un établissement recevant du public est également subordonnée à une autorisation au titre de la sécurité incendie. Vous devez déposer, en même temps que la demande de permis de construire, le dossier correspondant. Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation.

Vous devez fournir un dossier comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Lors d'un dépôt dématérialisé via un téléservice, si ce dernier le permet, il est possible de téléverser une à une les pièces mentionnées à l'article ci-dessus pour faciliter le travail d'analyse du service en charge de vérifier le respect des règles d'accessibilité.

Un formulaire détaillé récapitulant l'ensemble des informations à fournir ainsi que les pièces à joindre au dossier spécifique est disponible sur la page consacrée au formulaire de permis de construire du site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).

Vous pouvez vous renseigner à la mairie ou auprès du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme (en général, Direction Départementale des Territoires) pour connaître le détail du dossier à fournir.

8. PC 43 Dossier autorisation d'exploitation commerciale à soumettre pour accord de la Commission Départementale d'Aménagement du Territoire (CDAC) :

L'article L425-4 du Code de l'urbanisme stipule que lorsqu'un projet est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, conformément à l'article L. 752-1 du Code de commerce, le permis de construire fait office d'autorisation.

Sont soumis à autorisation d'exploitation commerciale, notamment, les projets ayant pour objet la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², résultant d'une construction nouvelle (ou de la transformation d'un immeuble existant).

Le projet créant 2800 m² de surface de vente, vous devez fournir le dossier CDAC.

Guide d'aide pour plus d'information :

<https://www.doubs.gouv.fr/contenu/telechargement/33628/210922/file/Guide%20CDAC%202021%20V2%20octobre%202021.pdf>

9. PC 47 - Votre projet est soumis aux dispositions de l'article 101 de la loi n°2021-1104 du 22/08/2021 Climat et résilience : à ce titre, vous devez fournir, selon le cas:

⇒ **Soit, l'attestation faisant état du projet d'installation d'un système de production** d'électricité renouvelable ou d'un système de production de chaleur renouvelable ou d'un système de végétalisation, de nature à satisfaire aux obligations prévues au I de l'article L. 171-4. CCH.

Les obligations prévues au I de l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) concernent les constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage **commercial**, industriel, artisanal, **d'entrepôt**, ainsi que les hangars non ouverts au public **et les parcs de stationnement couverts accessibles au public**. Ces obligations s'appliquent lorsque les constructions créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol pour les usages mentionnés et plus de 1 000 mètres carrés pour les bureaux.

Les bâtiments concernés doivent intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

⇒ **Soit, une attestation justifiant de manière argumentée**, l'impossibilité pour le maître d'ouvrage de respecter, en toute ou partie, les obligations telles que définies à l'art. L171-4 au IV) du Code de la construction et de l'habitation.

Pour le dépôt de cette pièce, en ligne, je vous invite à déposer la pièce ou les pièces, à la ligne PC99 « autre pièce » ou en complément de la ligne PC4 de la notice explicative.

POINT DE DEPART DU DELAI D'INSTRUCTION

Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du code de l'urbanisme :

- **vous devez déposer, dans le délai de 3 mois à compter de la notification du présent document, ces pièces sur le guichet numérique Pays de Montbéliard Autorisation d'urbanisme à partir de votre compte utilisateur.**
- **si votre dossier n'est pas complété dans ce délai votre demande sera automatiquement rejetée.**

Une fois votre dossier complété, le délai d'instruction de votre demande commencera à courir. Si vous ne recevez pas de réponse de l'administration à la fin du délai de 5 mois après le dépôt de **toutes** les pièces manquantes **en mairie**, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un Permis de construire tacite.

Vous pourrez alors commencer les travaux¹ après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407*02 sur le site internet: <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)
- affiché sur le terrain le présent courrier ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif 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 de vous en informer 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 de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à Montbéliard, le 20/03/2025
Pour le Maire et par délégation,
Sylvie Barneoud,
Instructeur ADS Pays Montbéliard Agglomération

¹ Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de la décision de non opposition et doivent être différés : c'est le cas des travaux de démolition, ou des travaux situés en site inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité de l'autorisation : 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

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(s) de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Délais et voies de recours contre la présente lettre : le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre 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