

Commune de MONTROND-LES-BAINS

Déposé le : 07/02/2025

Demandé par : M. MARCOU Jérôme

Pour : Rénovation d'un bâtiment existant en vue de l'habitation avec modification d'ouvertures

Adresse du terrain : 665 Rue de la Loire

42210 MONTROND-LES-BAINS

Zone(s) : A, Nzhi, UC

CERTIFICAT d'URBANISME OPERATIONNEL

délivré au nom de la commune de MONTROND-LES-BAINS

Opération réalisable

Le Maire de MONTROND-LES-BAINS,

Vu la demande présentée le 07/02/2025 par M. MARCOU Jérôme demeurant 4 place du Docteur Jean Vial 42600 Montbrison en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain cadastré AE 0001, d'une surface de 17139 m², situé 665 Rue de la Loire 42210 MONTROND-LES-BAINS,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante : Rénovation d'un bâtiment existant en vue de l'habitation avec modification d'ouvertures

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/05/2019, modifié le 08/02/2022, le 07/06/2022 et le 02/07/2024 ;

Vu l'avis Favorable assorti de prescriptions d'ENEDIS - DIRECTION REGIONALE SILLON RHODANIEN - ARE en date du 10/02/2025 ;

Vu l'avis Favorable du SIEL en date du 13/02/2025;

Vu l'avis Favorable du SIVAP en date du 14/02/2025;

Vu l'avis Favorable assorti de prescriptions du Département de la Loire en date du 18/03/2025 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée **sous réserve des observations mentionnées ci-dessous** :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination doivent faire l'objet d'un permis de construire.
- Tous travaux prévus dans le cadre d'une demande de permis de construire portant sur l'édification ou la modification d'une construction de plus de 150 m² nécessitent le recours à un architecte.
- Le mode de gestion des eaux pluviales doit être réalisé conformément au règlement du PLU par infiltration ou sur réseau existant. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle ou par rejet dans le Fleuve Loire sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Toutes les constructions doivent être implantées en surélévation par rapport au terrain naturel de 0.60m pour les constructions affectées à l'habitation et 0.30m pour les autres constructions (article UC 2 - Règlement du PLU)
- La hauteur des affouillements et des exhaussements est limitée à 1m par rapport au terrain naturel (article UC 2 - Règlement du PLU)
- Un coefficient Biotope par Surface de 0.6 doit être respecté en zone UC (article UC 13 - Règlement du PLU)
- Le taux d'imperméabilisation du sol résultant des ouvrages et aménagements ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain, hors constructions principales et piscine (article UC 13 - Règlement du PLU)
- Les avis des services consultés joints en annexe seront strictement respectés.
- Le projet devra strictement respecter les dispositions du règlement du PLU.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

La commune est dotée d'un(e) Plan Local d'Urbanisme

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6 et suivants, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

- Zone(s) :

- A,
- Nzhi
- UC
- Enveloppe d'aléa de débordement et de ruissellement de l'Anzieux (zone Nzhi)
- Marge de recul RD 115 (15m de part et d'autre de la voie)
- Retrait, Gonflement des argiles, niveau d'exposition Faible, Fort
- Natura2000 - Directive Oiseaux - ZPS
- Natura2000 - Directive Habitat - SIC

- Servitudes :

- AS1 Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à collectivité humaine - Périmètre de protection éloignée
- PM1 Plan de prévention des risques naturels : Enveloppe des zonages réglementaires - PPRNI de la Loire

- Droit de préemption :

- Droit de Préemption Urbain (Zone U)

Article 3

Les avis des services consultés sont joints en annexe.

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI	SUFFISANTE	SIVAP	
Électricité	NON	-	ENEDIS	
Assainissement	OUI	SUFFISANTE	SIVAP	
Voirie	NON (une servitude de passage devra être obtenue le cas échéant si la parcelle AE 2 n'appartient pas au demandeur)	SUFFISANTE	DEPARTEMENT (RD 115)	

Enedis précise qu'une extension de réseau est nécessaire pour raccorder ce projet au réseau public de distribution.

La société indique que sa réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue en cas d'évolution du réseau électrique depuis la date de votre demande en objet ou de demande ultérieure d'une puissance de raccordement différente. Pour rappel, l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Le SIVAP précise que :

- Le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées pourront se faire depuis la voirie publique sous réserve de la validation et de la détermination des points de raccordement aux réseaux par la société SAUR, entreprise chargée des raccordements sur les réseaux publics et de l'obtention de la commune de l'autorisation de voirie pour la réalisation des travaux sur le domaine public

- Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux eaux usées stricts comme unitaires sont interdits sauf impossibilité technique justifiée (étude géotechnique prouvant l'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle notamment)

Le SIEL rappelle que les ouvrages de Télécommunication et de Communications Electroniques sur le terrain d'assiette de l'opération devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à THD42 consultables sur www.thd42.fr.

Le Département de la Loire précise que :

- pour des raisons de sécurité, l'accès pour l'ensemble de l'opération devra être prévu via l'accès existant sur la RD 115 et sera commun avec la parcelle AE 2 au sud du projet. Aucun autre accès sur la RD 115 ne sera délivré
- Si de nouveaux raccordements aux réseaux s'avèrent nécessaires sur l'emprise du domaine public routier départemental, une autorisation de voirie doit être obtenue auprès du STD Plaine du Forez - 19 Rue Marc Seguin - 42110 Feurs. Cette autorisation pourra être refusée si le tapis de la route date de moins de 3 ans.
- Il est demandé par le Département que les raccordements soient regroupés dans une même tranchée et au même endroit sur les routes départementales. En cas d'impossibilité technique de regroupement, une seule réfection définitive doit être effectuée pour la globalité des tranchées au niveau de la route.
- Les arrêtés d'autorisation pour occupation du domaine public doivent être également obtenus au préalable pour la durée des travaux ainsi que les arrêtés de circulation correspondant auprès de la mairie de Montrond les Bains.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement
Taux communal : 5% - 2% pour futures zones d'activité communautaires
Taux départemental : 2,5%
- Redevance d'archéologie préventive
Taux : 0.40 %

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

- Participations préalablement instaurées par délibération :

Néant

Article 6

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé en zone de sismicité d'aléa faible de niveau 2.

INFORMATIONS DIVERSES :

- * Risques naturels et technologiques ;
- * Information acquéreur/locataire ;
- * Atlas de zone inondable ;
- * Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Le document d'urbanisme (plans de zonage, règlement, servitudes, OAP,...) est disponible en mairie de MONTROND-LES-BAINS aux heures d'ouverture.

Pour en savoir plus, consultez sur internet : <http://www.rdbm-travaux.com/basedreal/Accueil.php>; <http://www.georisques.gouv.fr/>

Notifié le 28/03/2025



Transmis à la Sous-Préfecture le 28/03/2025

MONTROND-LES-BAINS, le 27/03/2025

Le Maire
Serge PERCET

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(s) 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 la téléprocédure « Télérecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. 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).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Droits des tiers : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

