

Commune de MONTROND-LES-BAINS

Déposé le : 09/05/2025

Demandé par : M. CARIE Jean-Jacques

Pour : RÉGULARISATION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN COMMERCE EN HABITATION

Adresse des travaux : 15 Rue de l'Eglise

42210 MONTROND-LES-BAINS

Zone(s) : UB

ARRETE

d'opposition à une déclaration préalable

au nom de la commune de MONTROND-LES-BAINS

Le Maire de MONTROND-LES-BAINS ;

Vu la déclaration préalable présentée le 09/05/2025 par M. CARIE Jean-Jacques , demeurant 1285 route de blanaz 01230 Saint-Rambert-en-Bugey ;

Vu l'objet de la déclaration : RÉGULARISATION D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN COMMERCE EN HABITATION, sur un terrain situé 15 Rue de l'Eglise 42210 MONTROND-LES-BAINS, pour une surface de plancher créée par changement de destination de 77 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;

Vu l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme ;

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 le permis de construire n°04214918A0024 délivré le 08/02/2019 ;

Vu l'avis sans observations de l'UDAP - ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE en date du 12/05/2025 ;

Vu l'avis défavorable de la DDT Pôle Risques en date du 18/06/2025 ;

Considérant que l'article R 421-14 c) du Code de l'urbanisme précise que les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 dudit code doivent être soumis à permis de construire ;

Considérant que l'article R 424-17 du Code de l'urbanisme dispose qu'un permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue ;

Considérant que dans un arrêt de la Cour administrative d'appel du 02/10/2024 (CAA Paris, 3ème Chambre, 2 octobre 2024, n°24PA00362), la cour a entériné le principe selon lequel "lorsqu'une construction, en raison de son inachèvement, ne peut être regardée comme ayant été édifiée dans le respect du permis de construire obtenu et que celui-ci est périmé, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du bâtiment. Dans l'hypothèse où l'autorité administrative est saisie d'une demande qui ne satisfait pas à cette exigence, elle doit inviter son auteur à présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments qui doivent être soumis à son autorisation. Cette invitation, qui a pour seul objet d'informer le pétitionnaire de la procédure à suivre s'il entend poursuivre son projet, n'a pas à précéder le refus que l'administration doit opposer à une demande portant sur les seuls nouveaux travaux envisagés"

Considérant que le projet porte sur la régularisation d'un changement de destination d'un commerce en deux logements en zone UC du règlement graphique du PLU susvisé ;

Considérant que le demandeur précise que des travaux ont été réalisés en 2019 dans un ancien bar/restaurant Le premier niveau [soit le rez-de-chaussée] a été aménagé en deux appartements ;

Considérant que le pétitionnaire précise qu'aucune modification n'a été faite au niveau des murs porteurs, des fenêtres ou des volets hormis un ravalement de façade effectué en 2022 et autorisé par la déclaration préalable n°04214922A8002 ;

Considérant que les travaux réalisés en 2019 ont été réalisés sur la base du permis de construire susvisé délivré le 08/02/2019 PUBELLIER GERACI IMMOBILIER ;

Considérant que le permis de construire prévoyait le changement de destination du rez-de-chaussée commercial ainsi que des modifications de façades et de toiture, une terrasse en attique ;

Considérant que tous les travaux envisagés n'ont pas été réalisés au jour du dépôt de la déclaration préalable du 09/05/2025 ;

Considérant que le permis de construire déposé par PUBELLIER GERACI IMMOBILIER est caduc depuis le 08/02/2022 et que tous les travaux engagés sur le fondement dudit permis doivent faire l'objet d'une nouvelle demande ;

Considérant qu'au regard du plan de la façade ouest du bâtiment en 2019 fourni dans le permis de construire et des photographies disponibles sur *Google maps* réalisées en 2019, les fenêtres du rez-de-chaussée étaient des châssis fixes de couleur noire ;

Considérant qu'au regard des photographies fournies dans la demande du 09/05/2025, les fenêtres du rez-de-chaussée sont des fenêtres doubles vantaux ou triples vantaux de couleur blanche ;

Considérant qu'au regard de la jurisprudence de la Cour administrative d'appel du 02/10/2024, le pétitionnaire est tenu de régulariser le changement de destination et les modifications de la façade en présentant une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du bâtiment ;

Considérant qu'au regard de l'article R 421-14 c) du Code de l'urbanisme les travaux qui ont été réalisés ont eu pour effet de modifier la façade du bâtiment et s'accompagnaient d'un changement de destination, bien que le demandeur en atteste autrement ;

Considérant que la régularisation des travaux réalisés doit faire l'objet d'une demande de permis de construire conformément à l'article R 421-14 c) du Code de l'urbanisme ;

Considérant que l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme dispose qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant que le projet de changement de destination se situe en zone inondable de l'Anzieux et en zone urbanisée de la commune ;

Considérant que dans le cadre du permis de construire n°04214918A0024 délivré le 08/02/2019, la DDT Pôle Risques avait émis un avis favorable assorti de prescriptions du fait que les pièces de sommeil des habitations se trouvaient au 1er étage et 2ème étage ;

Considérant que le projet à l'étude implique la création de nouveaux espaces de vie en rez-de-chaussée dont des pièces de sommeil, au regard des plans réalisés ;

Considérant que le projet est de nature à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ;

Considérant que la présente demande est une régularisation de travaux et qu'il est impossible d'assortir la décision de prescriptions ;

Considérant que la DDT Pôle Risques a émis un avis défavorable en date du 18/06/2025 ;

Considérant qu'il convient de s'opposer au projet au titre de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article Unique

Il est fait opposition à la Déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée. Les travaux ne pourront pas être réalisés.



MONTROND-LES-BAINS, le 26/06/2025

Le Maire

Serge PERCET

Notifié le 27/06/2025

DP04214925A0051

Transmis à la Sous-Préfecture le 27/06/2025

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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.

À 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).

