

Commune de MONTROND-LES-BAINS

Déposé le : 07/05/2025

Demandé par : SELARL GEOGARANTS géomètres-experts associés représentée par M. PIGEON thomas

Pour : Lotissement de 30 lots

Adresse du terrain : 320 Impasse des Bergères  
42210 MONTROND-LES-BAINS

Zone(s) : UL1

**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 07/05/2025 par SELARL GEOGARANTS géomètres-experts associés représentée par M. PIGEON Thomas demeurant 8 bis rue du Montal 42110 Feurs 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 AD 0279, d'une surface de 13521 m<sup>2</sup>, situé 320 Impasse des Bergères 42210 MONTROND-LES-BAINS,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante : Lotissement de 30 lots

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 14/05/2025 ;

Vu l'avis Favorable du SIEL en date du 19/05/2025 ;

Vu l'avis Favorable du SIVAP en date du 16/06/2025 ;

**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** :

- La zone UL1 est réservé à l'aménagement touristique en habitations légères de loisirs. Seul un parc résidentiel de loisirs peut être envisagé.
- Les seules constructions autorisées sont les HLL à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- "La première phase existante" telle que décrite dans la demande est caduque. Tous les travaux réalisés sont réputés n'avoir jamais existé. Les travaux devront être régularisés dans une demande de permis d'aménager sans quoi le projet énoncé dans le présent certificat ne pourra être autorisé.
- La sécurité incendie devra être assurée dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Le projet est situé pour partie dans l'enveloppe d'aléa de débordement et de ruissellement de l'Anzieux. Ce certificat est émis sous réserve d'un avis favorable de la DDT 42 - Mission risques qui sera consultée lors de la demande de permis d'aménager nécessaire pour acter la division.
- La parcelle est en partie située sur un emplacement réservé - Aménagement gestion des eaux de ruissellement. L'opération devra tenir compte de cet emplacement pour permettre la réalisation de son objet.
- Seules seront autorisées les clôtures type grillages ou haies vives. Leurs fondations (type muret en soubassement) ne devront pas faire saillie avec le sol afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (débordements ou ruissellement).
- Les constructions doivent être implantées en surélévation de 0.60m pour les constructions affectées à l'habitation et 0.30m pour les constructions non affectées à l'habitation.
- Le taux d'imperméabilisation des sols ne devra pas excéder 30% de la surface du terrain hors construction principale et piscine.
- La gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions du PLU. Le volume de la cuve de récupération n'est pas comptabilisé dans le volume de l'ouvrage d'infiltration/rétention.
- 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. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

- Zone(s) :

- UL1 (Hébergement touristique en HLL)
- Emplacement réservé n°3
- Enveloppe d'aléa de débordement et de ruissellement de la Coise et de l'Anzieux
- Retrait, Gonflement des argiles, niveau d'exposition Faible, Moyen

- Servitudes :

- Sans objet

- Droit de préemption :

- Droit de Préemption Urbain simple établi au profit de la commune sur l'ensemble des zones "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         | OUI              | SUFFISANTE | COMMUNE                |                  |

Enedis indique qu'une extension du réseau électrique est nécessaire. 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 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](http://www.thd42.fr).

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)

#### 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.rdbmrc-travaux.com/basedreal/Accueil.php>; <http://www.georisques.gouv.fr/>

MONTROND-LES-BAINS, le 03/07/2025

Le Maire

Serge PERCET



Notifié le 04/07/2025

Transmis à la Sous-Préfecture le 04/07/2025

*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](http://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.

