

DOSSIER : N° CU 042 147 25 00204

Déposé le : **02/06/2025**

Demandeur : **Monsieur POMMIER Baptiste**

Nature des travaux : **Démolition d'un bâtiment existant puis construction de 2 bâtiments, l'un divisé en 2 cellules et l'autre divisé en 4 cellules**

Sur un terrain sis à : **9032 Avenue Charles de Gaulle à MONTBRISON (42600)**

Référence(s) cadastrale(s) : **147 BD 211, 147 BD 212, 147 BD 219, 147 BD 695**

**CERTIFICAT D'URBANISME
NON REALISABLE
prononcé au nom de la commune de MONTBRISON**

Le Maire de la Commune de MONTBRISON,

Vu la demande présentée le 02/06/2025 par Monsieur POMMIER Baptiste, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 147 BD 211, 147 BD 212, 147 BD 219, 147 BD 695
- situé 9032 Avenue Charles de Gaulle à MONTBRISON (42600)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la démolition d'un bâtiment existant puis en la construction de 2 bâtiments, l'un divisé en 2 cellules et l'autre divisé en 4 cellules ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 13 décembre 2022 et sa modification simplifiée approuvée le 12 décembre 2023 : **Zone Ue7** ;

Vu l'avis de Loire Forez agglomération - Service Cycle de l'eau en date du 22/07/2025 ;

Vu l'avis de Loire Forez agglomération - Service Eau potable en date du 23/07/2025 ;

Vu l'avis d' ENEDIS en date du 18/06/2025 indiquant qu'une extension du réseau électrique est nécessaire et à la charge du pétitionnaire ;

Vu l'avis défavorable du Syndicat Mixte d'Irrigation et de Mise en Valeur du Forez (SMIF) en date du 21/07/2025 ;

Vu l'avis Défavorable de Loire Forez agglomération - Service Voirie en date du 07/07/2025 ;

Considérant que la demande porte sur la démolition d'un bâtiment existant puis la construction de 2 bâtiments, l'un divisé en 2 cellules et l'autre divisé en 4 cellules sur un terrain situé Avenue Charles de Gaulle à MONTBRISON (42600) ;

Considérant d'une part, l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *le 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 l'avis défavorable du Syndicat Mixte d'Irrigation et de Mise en Valeur du Forez (SMIF) aux motifs que « *Le pétitionnaire ne sait pas actuellement à qui il va louer les locaux, qu'il doit donc*

s'engager à ne les louer qu'à des entreprises dont l'activité ne représente aucun risque de pollution par rapport au Canal du Forez. », que « Les parcelles sur lesquelles se situent le projet étant surélevées par rapport à la Branche Principale du Canal, le pétitionnaire devra fournir une notice évaluant les risques de porter atteinte à la qualité des eaux du Canal et préciser les dispositifs qu'il mettra en place pour pallier à ces risques » et que le pétitionnaire n'a pas transmis de notice présentant la nouvelle activité, les risques de pollution par rapport au Canal du Forez et les moyens mis en place pour pallier à ces risques ;

Considérant l'article DG 3.1 du règlement du PLUi qui dispose que « *Un second accès pourra être admis, sous réserve d'être justifié par des nécessités liées au type de trafic généré par la construction et au renforcement de la sécurité de l'accès sur la voie publique.* » ;

Considérant l'avis défavorable du service Voirie de Loire Forez agglomération au motif que « *L'accès existant ne présente pas de caractère dangereux manifeste qui justifierait la création d'un second accès. De plus, le PLUi, autorise, en cas de division, qu'un seul accès. Le projet devra donc utiliser l'accès existant* » ;

Considérant d'autre part, l'article 5 du règlement de la zone Ue7 du PLUi qui dispose que « *Au contact de la zone Ue7 avec des zones à vocation d'habitat et afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis-à-vis des constructions* à usage d'habitation édifiées sur les zones voisines, les implantations en limite séparative* seront interdites* » ;

Considérant que l'un des deux bâtiments sera construit sur la limite séparative Ouest qui est une limite avec la zone à vocation d'habitat (Zone U2) ;

Considérant enfin, l'article 1.1 du règlement de la zone Ue7 du PLUi qui dispose que « *1.1. Les destinations, sous-destinations ou usages des sols suivants sont interdits :*

- *Les exploitations agricoles ou forestières ;*
- *Les habitations, sauf celles mentionnées au §1.2 ;*
- *Les commerces et activités de services, sauf ceux mentionnés au § 1.2 ;*
- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf ceux mentionnés § 1.2 ;*
- *Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf celles mentionnées § 1.2 ;*
- *Les installations de panneaux solaires au sol ;*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, sauf celles mentionnées au § 1.2 » ;*

Considérant l'article 1.2 du règlement de la zone Ue7 du PLUi qui dispose que « *1.2. Les destinations, sous-destinations ou usages des sols sont autorisés sous conditions : [...]*

- *Les commerces de gros ;*
- *Les activités commerciales de type show-room* liées à une activité de production sur le site. Dans la limite de 25% de la surface de plancher, sans jamais être supérieur à 200 m² ;*
- *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;*
- *Les industries ;*
- *Les bureaux liés à une activité de production sur le site ;*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à condition qu'elles ne génèrent pas de risque ou de nuisance pour voisinage, notamment résidentiel ou d'équipement (école ...) ; [...]*
- *Les constructions à usage d'habitation directement liées aux activités dont la nature justifie d'une présence permanente pour le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone, aux conditions suivantes cumulées : [...]* » ;

Considérant que les constructions, objets de la demande, sont destinées à accueillir différentes activités (flexibilité d'usage) dont des activités de commerces, de logistique, d'artisanat et que certaines d'entre elles ne sont pas autorisées dans la zone ou que les conditions pour les accueillir ne sont pas décrites dans le projet ;

Considérant de ces faits, que le projet ne respecte pas les articles 1.1, 1.2 et 5 susvisés du règlement du PLUi, est de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique et qu'il doit être fait application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Servitudes :

- Protection des eaux - Périmètre de protection rapprochée : Canal Artère Poncins Feurs (eau superficielle - prise en rivière - état : actif)
- Protection des eaux - Périmètre de protection rapprochée : Canal Forez Uzore Feurs (eau superficielle - prise en rivière - état : actif)
- Protection des eaux - Périmètre de protection rapprochée : Pleuvev Savigneux (eau superficielle - prise en rivière - état : actif)

Observations complémentaires :

Prescription(s) :

- Ne présente aucune prescription

Autre(s) information(s) :

- Zone de sismicité : Le terrain est concerné par une zone de sismicité : Zone 2
- Droit de préemption commercial (Parcelle BD 211 : 100%)
- Droit de préemption commercial (Parcelle BD 212 : 100%)
- Droit de préemption commercial (Parcelle BD 219 : 100%)
- Droit de préemption commercial (Parcelle BD 695 : 100%)
- Gonflement des argiles : Le terrain est concerné par un aléa : Moyen (Parcelle BD 211 : 100%)
- Gonflement des argiles : Le terrain est concerné par un aléa : Moyen (Parcelle BD 212 : 100%)
- Gonflement des argiles : Le terrain est concerné par un aléa : Moyen (Parcelle BD 219 : 100%)
- Gonflement des argiles : Le terrain est concerné par un aléa : Moyen (Parcelle BD 695 : 100%)
- Zones en assainissement collectif en situation actuelle (Parcelle BD 211 : 100%)
- Zones en assainissement collectif en situation actuelle (Parcelle BD 212 : 100%)
- Zones en assainissement collectif en situation actuelle (Parcelle BD 219 : 100%)
- Zones en assainissement collectif en situation actuelle (Parcelle BD 695 : 100%)

Article 3

Droit de préemption urbain ou droit de préemption urbain renforcé :

- Droit de préemption urbain (Bénéficiaire : Loire Forez agglomération) (Parcelle BD 211 : 100%)
- Droit de préemption urbain (Bénéficiaire : Loire Forez agglomération) (Parcelle BD 212 : 100%)
- Droit de préemption urbain (Bénéficiaire : Loire Forez agglomération) (Parcelle BD 219 : 100%)
- Droit de préemption urbain (Bénéficiaire : Loire Forez agglomération) (Parcelle BD 695 : 100%)

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	SERVICE	AVIS	DATE	COMMENTAIRE
Eau potable	Loire Forez agglomération- Service Eau potable	Favorable avec prescriptions		
Eaux pluviales	Loire Forez agglomération- Service Cycle de l'eau	Favorable avec prescriptions		
Eaux usées	Loire Forez agglomération- Service Cycle de l'eau	Favorable avec prescriptions		
Electricité	ENEDIS	Extension du réseau électrique à la charge du pétitionnaire		
Voirie	Service Voirie de Loire Forez agglomération	Défavorable		

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel (sauf extension électrique). Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 5

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(s) d'aménagement :

- Taxe Aménagement (Taux de la part communale : 5%)
- Secteur à fiscalité particulière en application du L.331-14 (taxe d'aménagement) (Taux de la part départementale : 2,5%) (100%)

Autre(s) taxe(s) et contribution(s) :

- Redevance d'Archéologie Préventive (Taux : 0,40%)

Participation(s) exigibles sans procédure de délibération :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Participation(s) préalablement instaurées par délibération :

- Participations au financement d'assainissement collectif (délibération du 12 juillet 2022 de Loire Forez Agglomération)

Article 6

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'en raison de l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme sur la commune, l'application des articles L153-11 et L410-1 du code de l'urbanisme est de nature à fonder une décision de SURSIS A STATUER à l'égard de toute demande d'utilisation du sol.



MONTBRISON, le 24 juillet 2025

Pour le Maire,
Gérard VERNET
Adjoint Délégué

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 en date du :

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.

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)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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 (par exemple une demande de permis de construire) 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.

