

Commune de PELUSSIN

- Déposé le : **21/10/2025**
- Délivré le : **24/02/2026**
- Demandeur : **UES NEMA LOVE**
- Représenté par : **Monsieur DERAL Jean-François**
- Pour : **Réhabilitation et changement de destination d'un bâtiment ; modification des ouvertures**
- Adresse terrain : **6 Place des Croix 42410 PELUSSIN**
- Références cadastrales : **AO-0167**
- Surface de plancher créée :
 - **183 m² (dont 153 m² par changement de destination) en destination « Habitation », sous-destination « Logement »**
 - **49 m² en destination « Commerces et activités de services », sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »**

ARRÊTÉ

**retirant le permis de construire accordé
et refusant le permis de construire
au nom de la commune de PELUSSIN**

Le maire de PELUSSIN,

Vu la demande de permis de construire déposée le 21 Octobre 2025, complétée le 15 Décembre 2025, par UES NEMA LOVE, représentée par Monsieur DERAL Jean-François, demeurant

Vu l'objet de la demande :

- ^ pour la réhabilitation et le changement de destination d'un bâtiment, ainsi que la modification des ouvertures ;
- ^ sur un terrain situé 6 Place des Croix 42410 PELUSSIN cadastré AO-0167 ;
- ^ pour une surface de plancher créée de 183 m² (dont 153 m² par changement de destination) en destination « Habitation », sous-destination « Logement » et 49 m² en destination « Commerces et activités de services », sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 Novembre 2016, modifié le 12 Juillet 2019 et le 27 Janvier 2023,

Vu l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine approuvé le 4 Novembre 2016, devenue de plein droit site patrimonial remarquable en application de l'article 114 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu l'arrêté en date du 24 Février 2026 accordant le permis de construire,

Considérant les dispositions de l'article L.424-5 du code de l'urbanisme relatif au retrait d'une autorisation d'urbanisme à l'initiative de l'autorité compétente,

Vu la procédure contradictoire engagée auprès du pétitionnaire par courrier en date du 23 Avril 2026, distribué le 27 Avril 2026,

Considérant que le bénéficiaire du permis de construire a pu faire part de ses observations sur la mise en œuvre de la procédure contradictoire au cours du délai qui lui a été laissé à cet effet, notamment au travers d'un rendez-vous en mairie de Pélussin en date du 6 Mai 2026,

Considérant que le terrain support du permis de construire est situé en zone UA(S1) au regard du Plan Local d'Urbanisme, et que l'immeuble est grevé d'une servitude de protection du linéaire commercial,

Considérant les dispositions de l'article UA 2 du Plan Local d'Urbanisme qui stipule que « *Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires toutes activités » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux* »,

Considérant que le projet autorisé par le permis de construire consiste, entre autres, en un changement de destination en vue de créer de l'habitation, au rez de chaussée dudit bâtiment objet de la présente demande de permis de construire,

Considérant par ailleurs les dispositions de l'article UA 12 du Plan Local d'Urbanisme susvisé qui stipule que « *en cas de changement de destination pour un usage d'habitation, il sera demandé 1 place de stationnement par logement créé* »,

Considérant que le projet, tel que décrit, prévoit la création d'un logement en rez de chaussée du bâtiment, par changement de destination,

Considérant que le projet autorisé par le permis de construire ne prévoit pas de place de stationnement,

Considérant que le permis de construire susvisé n'a pu être délivré que par l'application des dérogations au changement de destination et à la création de place de stationnement telles que prévues respectivement aux articles L.152-6-5 et L.152-6 5° bis du code de l'urbanisme,

Considérant que la commune de Pélussin, de par sa situation géographique, ne dispose que de très peu de solutions de mobilité au-delà du véhicule personnel,

Considérant alors que « *l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile* » tel que prévu au 2^{ème} alinéa de l'article L152-6-5 permet de refuser la dérogation relative au changement de destination,

Considérant par ailleurs que la zone d'implantation du projet est située en plein cœur du centre bourg de Pélussin, secteur stratégique pour contribuer à la revitalisation et au renforcement de l'attractivité de la commune,

Considérant l'orientation fixée par le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui vise « *le maintien et le développement des activités économiques* ». L'objectif n°1 de cette orientation s'avère être de « *favoriser la dynamique commerciale et artisanale* ». Pour cela, le PADD indique que « *Le repérage des locaux commerciaux a démontré nettement deux polarités ; le long de la rue Antoine Eyraud dans le quartier Notre-Dame et la place des Croix et ses abords immédiats. Le territoire a permis d'accueillir ces dernières années deux locomotives commerciales complémentaires : une moyenne surface d'une enseigne nationale et la Ferme du Pilat distribuant des produits locaux. Nous l'avons vu, la place des Croix a fait l'objet d'une requalification, ce qui permettra de renforcer la dynamique des commerces* »,

Considérant que la traduction réglementaire de cet objectif s'avère être l'instauration d'une servitude de protection du linéaire commercial permettant de maintenir en pieds d'immeubles les locaux identifiés à usage de services et commerces de proximité selon l'article L151-16 du code de l'urbanisme, dont l'immeuble sur lequel porte le projet est grevé par celle-ci,

Considérant que le projet va à l'encontre des objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant par ailleurs que l'usage du véhicule individuel s'avère être le mode de déplacement nécessaire, voire indispensable, sur la commune et qu'il convient alors d'en prévoir les modalités de stationnement,

Considérant alors que l'application de la dérogation prévue à l'article L.152-6 5° bis du code de l'urbanisme permettant de s'affranchir de la création d'aires de stationnement applicables aux logements apparaît non pertinente au regard du contexte,

Considérant que l'application des dérogations susmentionnées relève du pouvoir discrétionnaire de l'autorité compétente,

Considérant que, dès lors qu'il n'est pas fait application des dérogations susmentionnées, le permis de construire ne respecte pas les dispositions réglementaires susvisées,

ARRÊTE

Article unique

Le permis de construire accordé en date du 24 Février 2026 est retiré et **refusé**.

PELUSSIN, le 13/05/2026

Le Maire
Monsieur André BOUCHER



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.

Le (ou les) demandeur 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 directement sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Conformément à l'article L.412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France en cas d'accord nécessaire de ce dernier.

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

