

COMMUNE
DE TERNAYREFUS D'UN
PERMIS DE CONSTRUIRE

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
<i>Déposée le 19/02/2024</i> <i>Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 21/02/2024</i>		N° PC.069.297.24.0.0005
<i>Par :</i> <i>Demeurant au :</i> <i>Pour :</i> <i>Sur un terrain sis :</i>	Monsieur KOMUR Ferdi 7 impasse de Sérézin 69360 TERNAY Construction d'une maison individuelle comprenant un garage accolé 7 impasse de Sérézin (parcelle AB 234)	Surface de plancher créée : 149.7 m ² Destination : Habitation

ARRETE MUNICIPAL N°68/2024/2.2.1

Le Maire de Ternay :

VU la demande susvisée de permis de construire pour une maison individuelle et ses annexes ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ternay approuvé le 11 juin 2013, sa modification n°1 approuvée le 17 mai 2016 rétablie par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon en date du 23 avril 2019, sa mise à jour en date du 05 octobre 2017 par l'arrêté n°251/2017/2.2, sa modification n°2 exécutoire au 02 octobre 2021, sa mise à jour n°2 en date du 22 février 2022, sa modification n°3 exécutoire au 09 juillet 2022, sa mise à jour n°3 en date du 11 août 2022 et sa modification n°4 exécutoire au 18/07/2023 ;

VU la zone Ub du PLU et son règlement ;

VU la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée du Rhône Aval secteur amont rive gauche, approuvé le 27/03/2017 et son règlement ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDT-69-2022-03-24-00006 du 24 mars 2022 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes sur le territoire du Rhône et de la Métropole de Lyon, classant l'autoroute A7 en catégorie 1, la voie ferrée Paris-Lyon-Marseille en catégorie 1 et la route départementale CD 12 en catégorie 4 ;

VU le secteur d'entité archéologique n°8 – Buyet /Habitat/Gallo-romain ;

VU la proximité immédiate avec la servitude d'utilité publique T1 – voies ferrées SNCF ;

VU la proximité avec l'emplacement réservé de voirie V30 – Elargissement pour desserte, stationnement et retournement - au bénéfice de la commune de Ternay – superficie de 842m² ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Immobilière Territoriale Sud-Est de SNCF IMMOBILIER en date du 04/03/2024.

CONSIDERANT que l'article Ub 6 du règlement du PLU dispose que « *Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m. Les constructions doivent être édifiées dans une bande d'implantation prioritaire d'une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur, ou l'emprise des voies privées. Les constructions sont à édifier avec un retrait compris entre 5 et 8 mètres compté par rapport à l'alignement actuel ou futur, ou l'emprise des voies privées. Au-delà de cette bande d'implantation prioritaire, sont autorisées (...) les constructions, après achèvement de celles édifiées dans la bande d'implantation prioritaire (ou simultanément à leur réalisation), sous réserve que celle-ci soit construite au 1/2 au minimum du linéaire donnant sur la voie privée ou l'emprise publique.* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit l'implantation de la maison individuelle au-delà de la bande d'implantation prioritaire établie depuis la limite formée avec l'impasse de Sérézin, alors que ladite bande est construite sur moins de la moitié de son linéaire ;

CONSIDERANT que l'implantation de la construction méconnaît les dispositions susmentionnées.

CONSIDERANT que l'article Ub 11 du règlement du PLU dispose que « *Les proportions et les modénatures des fenêtres des constructions neuves d'expression architecturale non contemporaine devront avoir la plus grande dimension dans le sens de la hauteur et présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,4 pour des dimensions supérieures à 0,80 m.* » ;

CONSIDERANT que les dimensions des 5 fenêtres désignées ci-après sont non-conformes à l'article précité du fait de présenter un rapport hauteur/largeur inférieur à 1.4 et/ou la plus grande dimension dans le sens de la largeur :

- Façade Sud / 2^{ème} travée / fenêtres du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- Façade Sud / 4^{ème} travée / fenêtre du 1^{er} étage ;
- Façade Nord / 1^{ère} et 4^{ème} travée / fenêtres du 1^{er} étage.

CONSIDERANT que l'article Ub 12 du règlement du PLU dispose que « *Les normes minima suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 60 m² de surface de plancher, complétée par 1 place visiteur pour 3 logements créés (ou 180 m² de surface de plancher), sans qu'il puisse être exigé plus de trois places par logement.* » ;

CONSIDERANT que le projet d'une surface de plancher de 149.7m² requiert 3 places de stationnement mais que seule une place est présentée dans la demande de permis de construire, méconnaissant de fait les dispositions précitées.

CONSIDERANT que l'article Ub 13 du règlement du PLU dispose que « *La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.* » ;

CONSIDERANT que le projet ne prévoit aucune plantation nouvelle d'arbre.

CONSIDERANT que l'article R.431-16 e) du code de l'urbanisme dispose que la demande de permis de construire doit comprendre « *L'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception telle que définie à l'article R.122-36 du code de la construction et de l'habitation.* » ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans une commune en zone de sismicité de niveau 3 mais que la demande de permis de construire ne comporte pas l'attestation précitée.

CONSIDERANT que l'article R.431-16 f) du code de l'urbanisme prévoit que la demande de permis de construire doit comporter une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert « *certifiant la réalisation d'une étude préalable déterminant les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation [du sol], et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception* » ;

CONSIDERANT que le terrain d'assiette est situé dans la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée du Rhône Aval secteur amont rive gauche approuvé le 27/03/2017, et le projet présentant une surface imperméabilisée nouvelle supérieure à 100m² ;

CONSIDERANT que la demande de permis de construire ne comporte pas l'attestation requise.

CONSIDERANT que l'article R.431-4 du code de l'urbanisme prévoit les pièces à fournir pour une demande de permis de construire ;

CONSIDERANT que le projet déposé comporte l'absence de plusieurs pièces ou informations qu'il conviendra de renseigner ou fournir dans le cas d'un nouveau dépôt de permis de construire pour ce même projet, à savoir :

- **Encadré 3.1 - Localisation du terrain (références cadastrales-fiche complémentaire)** : conformément à l'article R.431-5 c) du code de l'urbanisme, mettre en cohérence les références parcellaires du projet avec la réalité cadastrale laquelle inclue également la parcelle AB 237 puisque le permis de construire doit être déposé sur l'intégralité de l'unité foncière. En effet comme l'indique ledit encadré, le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
 - o Par conséquent, mettre en cohérence la superficie du tènement et son périmètre sur le plan de situation (PCMI 1) et/ou le plan de masse du projet (PCMI 2) ;
 - o Mettre en cohérence la superficie de la parcelle déclarée AB 234 (à savoir 850m²) alors que le cadastre fait état de 727m².

PCMI 2 – Plan de masse

- Conformément à l'article R.431-9 du code de l'urbanisme disposant que « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. (...) Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.* », représenter graphiquement sur le plan de masse les modalités de raccordement de la construction aux réseaux publics d'adduction en eau potable, d'électricité et d'assainissement.

PCMI 4 – Notice descriptive

- Conformément à l'article Ub 4 du règlement du PLU disposant que « *L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite équivalent au débit naturel de 6l/s/hectare de surface imperméabilisée. Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits. Ce débit de fuite est rejeté soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel. Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) n'est pas accepté. Le rejet vers un réseau d'assainissement est soumis à l'autorisation du gestionnaire.* », indiquer le dimensionnement et le débit de fuite du dispositif de gestion d'eaux pluviales (citerne), lequel doit être conforme au règlement de la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée du Rhône Aval secteur amont rive gauche approuvé le 27/03/2017, prescrivant un débit maximal de 5l/s.
 - o Indiquer également le débit régulé de la toiture terrasse végétalisée servant de fait à l'écrêtement des débits d'apport d'eaux pluviales, et matérialiser sur le plan de masse « *le dispositif de récupération à débit régulé pour la toiture terrasse du garage* » mentionné dans la notice descriptive tout en explicitant cette gestion (si ce dispositif est en plus de la végétalisation de la toiture).
- Prévoir un enduit de la construction qui soit conforme au nuancier annexé au règlement du PLU (cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager). Or le projet prévoit un enduit *Pierre Claire*, alors que cette teinte n'est pas référencée dans le nuancier précité.
- Indiquer le type et le coloris des tuiles projetées lesquelles doivent être conformes à l'article Ub 11 du règlement du PLU disposant que « *Les toitures dites « traditionnelles » doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle de type creuses ou romanes. Excepté pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la teinte devra être : rouge.* ».
- Indiquer la pente de la toiture à pans, laquelle doit être conforme à l'article Ub 11 du règlement du PLU disposant que « *Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 25% et 45% avec le faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.* ».

- Conformément à l'article R.431-8 c) du code de l'urbanisme, indiquer le traitement des éventuelles clôtures modifiées ou créées sur les limites séparatives, lesquelles devront être conformes à l'article Ub 11 du règlement du PLU.

PCMI 7 & 8 – Photographies dans l'environnement proche et dans l'environnement lointain

- Conformément à l'article R.431-10 d) du code de l'urbanisme disposant que le projet architectural doit contenir « Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse. », améliorer les documents transmis en fournissant une vue présentant le terrain d'assiette dans le paysage urbain environnant et une vue présentant l'emprise du terrain sur lequel s'implante la construction.
 - o Reporter sur le plan de situation et/ou le plan de masse les points et les angles des prises de vue.

PCMI 14-1 – Réglementation environnementale RE 2020

- Mettre en cohérence l'adresse renseignée avec la localisation du projet, puisque le formulaire indique « Sérézin-du-Rhône » au lieu de Ternay.

CONSIDERANT que l'article L.421-6 du code de l'urbanisme dispose que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. » ;

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées.

ARRETE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à Ternay, le 25 mars 2024

**Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme,**

Michel MAZET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
- Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa notification, éventuellement au moyen d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://telerecours.fr) (<http://telerecours.fr/>)