

COMMUNE
DE TERNAYREFUS D'UN
PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT
PERMIS DE DEMOLIR

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 25/07/2025 Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 28/07/2025		N° PC.069.297.25.0.0008
Par : Demeurant au :	Madame Chedia YAGOUBI 16 route de Gravignan 69360 TERNAY	Destination : Habitation
Pour : Sur un terrain sis :	Construction d'une habitation comprenant deux logements et une piscine Démolition totale d'une maison individuelle 16 route de Gravignan (parcelle AY 125)	

ARRETE MUNICIPAL N°226/2025/2.2.1

Le Maire de Ternay :

VU la demande susvisée de permis de construire ;**VU** la demande de permis de démolir intégrée à la demande susvisée ;**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 n°1 en date du 05 octobre 2017 par l'arrêté n°251/2017/2.2, sa modification n°2 exécutoire au 02/10/2021, sa mise à jour n°2 en date du 22/02/2022, sa modification n°3 exécutoire au 09/07/2022, sa mise à jour n°3 en date du 11/08/2022 et sa modification n°4 exécutoire au 18/07/2023 ;**VU** la zone Uh 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 RD 312 en catégorie 3 ;**VU** la servitude d'utilité publique AS 1 – Protection des eaux – Périmètre de protection éloignée ;**VU** la servitude d'utilité publique T1 – Servitude de protection du domaine public ferroviaire ;**VU** l'avis favorable avec prescriptions du service réseaux de Cholton en date du 31/07/2025 ;**VU** l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Immobilière Territoriale Sud-Est de SNCF Immobilier en date du 05/08/2025.**CONSIDERANT** que l'article Uh 1 du règlement du PLU dispose que « Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh 2 et les occupations et utilisations du sol visées à l'article Uh 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées. » ;**CONSIDERANT** que l'article Uh 2 du règlement du PLU admet uniquement « a) Les constructions à usage : - d'annexe, lorsqu'elle constitue sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante, et dans la limite

complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.

b) Sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que l'emprise au sol soit au moins égale à 80m², et que l'assainissement soit adapté : - l'extension des constructions à usage d'habitation dans la zone Uh, dans la limite de 30m² d'emprise au sol. - les aménagements et les changements de destination dans le volume existant, non contraires au statut de la zone. (...).

c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. » ;

CONSIDERANT que le projet présente la démolition d'une habitation en vue de la création d'une construction nouvelle, alors que ceci n'est pas autorisé dans la zone Uh du PLU de Ternay. Par ailleurs, la reprise des prospects de la maison démolie, pour la conception de la nouvelle construction, ne peut pas assimiler cette dernière à une reconstruction à l'identique, qui plus est, n'est pas présentée comme tel dans la demande de permis de construire et en outre le volume initial n'est aucunement dupliqué. De fait le projet méconnaît les dispositions précitées.

CONSIDERANT que l'article Uh 1 du règlement du PLU dispose que « *Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh 2, et notamment : les affouillements et exhaussements de sols.* » ;

CONSIDERANT que l'article Uh 11 du règlement du PLU dispose que « *Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits. Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit des affouillements jusqu'à 2.67m de hauteur afin de constituer le niveau semi-enterré désigné « *sous-sol* », alors même que le terrain naturel est relativement plan. Ainsi le présent projet de construction adapte le terrain à sa conception, méconnaissant de fait les dispositions précitées.

CONSIDERANT que l'article Uh 11 du règlement du PLU dispose que « *Dans le cas où la construction ou l'extension est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, toiture réservoir, terrasse accessible, ...).* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit des toitures terrasses gravillonnées non accessibles, sans aucune fonction d'accessibilité ou de gestion des eaux pluviales ou de végétalisation, méconnaissant de fait les dispositions précitées.

CONSIDERANT que l'article Uh 13 du règlement du PLU dispose que « *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la suppression de la rangée existante de 16 sapins le long de la clôture côté Nord et leur remplacement par une haie, alors qu'il ne s'agit pas d'une équivalence dans le choix de plantations.

CONSIDERANT que l'article Uh 11 du règlement du PLU dispose que « *Les murs et murets doivent être recouverts d'une couvertine (pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries, ...).* » ;

CONSIDERANT que le projet ne prévoit pas de couvertine sur les murs réhaussés.

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 projet déposé ne comporte pas l'attestation PPRNI précitée alors qu'il fait partie de la zone blanche du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée du Rhône Aval secteur amont rive gauche.

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, à savoir :

Formulaire CERFA

- **Encadré 4.3 – Informations complémentaires - page 5/22** : conformément à l'article R.431-34 du code de l'urbanisme, préciser en vue de la collecte des informations statistiques le type de financement du projet.
- **Encadré 4.5 – Emprise au sol - page 6/22** : mettre en cohérence les données renseignées par rapport au projet lequel concerne une construction nouvelle, ainsi les surfaces d'emprise au sol (créées et supprimées ne doivent pas déduire la surface supprimée dans le cadre de la demande de permis de démolir.
 - o Mettre en cohérence la surface de l'emprise au sol avant travaux entre le formulaire CERFA indiquant 143.30m² alors que la notice descriptive fait mention de 142.40m².
- **Encadré 4.5 – Destination, sous-destination et tableau des surfaces – page 7/22** : conformément à l'article R.431-5 f) du code de l'urbanisme, mettre en cohérence les données renseignées par rapport au projet lequel concerne une construction nouvelle, ainsi la surface de plancher supprimée par la demande de permis de démolir ne doit pas être déduite de la surface de plancher créée, elle doit figurer uniquement dans les colonnes A (*surface existante avant travaux*) et D (*surface de plancher supprimée*). La totalité de la surface de plancher constituant la nouvelle construction doit être renseignée dans la colonne B (*surface créée*).
 - o Mettre en cohérence la surface de plancher du projet entre le formulaire CERFA présentant une construction de 254m² de surface de plancher, alors que la notice descriptive fait mention de 255m² (à savoir 168m² + 87m²).
 - o Il convient de rappeler que l'espace dédié à « *atelier de garage/stockage* » est à intégrer à la surface de plancher du projet (colonne B), car cela constitue un local accessoire à l'habitation, conformément à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

PC 2 – Plan de masse

- Prévoir la plantation d'arbres supplémentaires et non que le seul remplacement des arbres supprimés par le projet, conformément à l'article Uh 13 du règlement du PLU disposant que « *La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.* ».
- Mettre en cohérence le plan de masse avec les plans de façade Nord-Ouest et Sud-Ouest, lesquels figurent un escalier extérieur, alors que ce dernier n'est pas représenté sur le plan de masse.
- Mettre en cohérence le plan de masse avec la notice descriptive car ladite notice prévoit la plantation de 5 arbres, alors que ledit plan en représente seulement 4.
- Prévoir un espace de giration confortable sur le terrain s'assiette assurant les conditions nécessaires pour l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte. Or en l'état, les véhicules stationnés dans le garage sont contraints de manœuvrer en marche arrière sur l'impasse privée, occasionnant une dangerosité de fait pour les usagers du terrain d'assiette et ceux de ladite voie, ce qui est contraire à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

PC 3 – Plan en coupe

- Conformément à l'article R.431-10 b) du code de l'urbanisme, distinguer sur le plan en coupe le terrain naturel (avant travaux) et le terrain fini (après travaux), bien que le terrain d'assiette soit décrit comme relativement plat d'après la notice descriptive « *La topographie est plus ou moins plane.* ».

PC 4 – Notice descriptive

- Indiquer la localisation sur le plan de masse du puits perdu projeté, son dimensionnement et son débit de fuite, 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. L'étude de sol mentionnée ci-avant permettra de prévoir un dispositif en adéquation au projet.
 - o Prévoir un rejet du trop-plein de la piscine sur l'installation d'eaux usées existantes, selon les dispositions prescrites par le gestionnaire Choltou dans son avis susvisé. Or en l'état le projet prévoit que « *Le trop plein et la vidange seront envoyés au système de gestion des eaux pluviales* ».
 - o Prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales qui soit conforme au règlement de la servitude d'utilité publique AS 1 – Protection des eaux – Périmètre de protection éloignée disposant que « *Les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées ; elles sont éliminées par des dispositifs permettant de les **infiltrer au niveau superficiel du sol de type tranchées drainantes ou noues.*** ».
- Prévoir un dimensionnement des places de stationnement aux normes standards car en l'état la notice descriptive fait mention de places de 2.40m x 5m (au lieu de 2.5m x 5m).
- Mettre en cohérence la notice descriptive des matériaux laquelle fait mention de « *volets battants* » alors même que la notice descriptive et les documents graphiques présentent uniquement des volets roulants et des brises soleil.
- Mettre en cohérence la notice descriptive mentionnant que la surface de pleine terre du projet est de 432m², alors que le plan de masse indique cette même superficie pour la surface de pleine terre existante (avant travaux). Or le projet prévoit une diminution conséquente de cette dernière en raison de la création d'une terrasse et d'une piscine.
- Indiquer le traitement (hauteur, matériaux et coloris) du mur de clôture créé à l'ouest du portail remplacé, dans sa continuité. En tout état, le projet doit être conforme à l'article Uh 11 du règlement du PLU.
- Prévoir la plantation d'essences locales car en l'état le projet prévoit des palmiers.
- Mettre en cohérence le coloris d'enduit des murs de clôture entre la notice des matériaux mentionnant la teinte *V10 Pierre*, alors que les plans de façades indiquent la teinte *G10*.
- Mettre en cohérence la finition des enduits entre la notice descriptive prévoyant un enduit lissé, alors que la notice des matériaux fait mention d'une finition talochée fin.

PC 6 – Insertion graphique

- Améliorer l'insertion graphique du projet conformément à l'article R.431-10 c) du code de l'urbanisme, celle-ci doit permettre d'apprécier l'insertion du projet d'extension par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain. Cette insertion permettra de rendre compte de l'architecture dans son environnement. Une perspective axonométrique par exemple permettrait de rendre compte de ces éléments.

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 valant permis de démolir est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à Ternay, le 15 octobre 2025

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/>)