

COMMUNE
DE TERNAYPERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET
PERMIS DE DEMOLIR

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 06/08/2025 Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 07/08/2025		N° PC.069.297.25.0.0010
Par :	SCCV LE 9	Surface de plancher créée : 1607.11 m²
Représentée par :	Monsieur François SCHULER	Surface de plancher supprimée : 250m²
Demeurant au :	5 rue Victor Hugo BP690 69002 LYON	Destination : Habitation
Pour :	Construction d'un ensemble de 20 habitations dont 10 logements en locatif aidé Division de terrain Démolition totale de deux bâtiments avec suppression de deux logements	
Sur un terrain sis :	Lieu-dit « Le Plat » Chemin du Plat (parcelles AV5, AV47, AV 224, AV251, AV252, AV253 et AV254)	

ARRETE MUNICIPAL N°234/2025/2.2.1

Le Maire de Ternay :

VU la demande susvisée de permis de construire comprenant des démolitions ;**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 mise à jour n°3 en date du 11/08/2022 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'avis défavorable du Vice-Président délégué à la voirie à la Communauté de Communes du Pays de l'Ozon en date du 02/09/2025.**VU** l'avis défavorable du SITOM en date du 15/09/2025.

CONSIDERANT que l'article UB2 du règlement du PLU indique que pour les constructions « d'habitation de 3 logements ou plus, sous réserve d'affecter un minimum d'un tiers du programme de logements à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) ; Le nombre de logements d'origines est pris en compte dans le calcul global du nombre de logements à l'issue de l'opération. (Les nombres de logements comptabilisés seront situés à la fois sur le terrain objet de la demande, mais également sur le terrain d'origine issu d'une division foncière).

- d'habitation d'une surface de plus de **300 m² de surface de plancher**, un minimum d'un tiers de la surface de plancher du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI) » ;

CONSIDERANT que l'article R.431-16-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du 4° de l'article L. 151-41 ou dans un secteur délimité en application du d de l'article L. 123-2 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ou en application de l'article L. 151-15, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu » ;

CONSIDERANT qu'en l'absence du tableau lié aux logements locatifs aidés (PC17), la surface de plancher dédiée à cette typologie d'habitation n'a pu être vérifiée ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît de fait les dispositions susmentionnées ;

CONSIDERANT que l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme 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 sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

CONSIDERANT que l'article UB3 du règlement du PLU indique que « La mutualisation des accès devra être privilégiée dans le cas d'une opération faisant l'objet d'une DP lotissement et autres divisions foncières.

Une opération d'aménagement ou de construction doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. L'accès unique doit être privilégié. En cas d'impossibilité, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants: - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ; - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ; le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ; - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. (...) De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité. » ;

CONSIDERANT que le projet envisage l'aménagement de places de stationnement aérien à proximité de l'accès sans présenter d'aire de retournement et qu'en l'état les véhicules des places numérotées 39 et 40 sont obligés de manœuvrer sur la voie publique pour quitter leur place de stationnement créant de fait une dangerosité pour les conducteurs et les usagers de ladite voie ;

CONSIDERANT que l'article UB4 du règlement du PLU indique 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 surface imperméabilisée. » ;

CONSIDERANT que le projet ne prévoit aucun dispositif de gestion des eaux pluviales ;

CONSIDERANT, que l'article UB6 du règlement du PLU stipule 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.

Au-delà de cette bande d'implantation prioritaire, sont autorisés :

* Les constructions à usage d'annexe, de piscine ou d'abri de piscine ;

* 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 ;

* Les extensions, aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;

* 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 est situé à l'angle de deux voies, le Chemin du Plat et la future voie desservant le projet ;

CONSIDERANT que le projet tel qu'il est présenté prévoit une implantation au-delà de la bande d'implantation prioritaire de 20m définie depuis le Chemin du Plat ;

CONSIDERANT que le bâtiment n°6 présente un retrait supérieur à 8m sur plusieurs points de l'édifice par rapport à la limite donnant sur le Chemin du Plat ;

CONSIDERANT que le linéaire du terrain d'assiette dominant sur le chemin du plat est de fait libre de toute construction, aucun édifice au-delà de la bande d'implantation prioritaire ne peut donc être réalisé ;

CONSIDERANT que les bâtiments n°5, 4, 3, 2 et 1 sont implantés au-delà de la bande d'implantation prioritaire ;

CONSIDERANT que les bâtiments n°1, 2, 3, 5 et 6 présentent un retrait inférieur à 5m par rapport à la voie de desserte du projet ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît de fait les dispositions susmentionnées ;

CONSIDERANT, que l'article UB11 du règlement du PLU stipule que « *La ligne de faîtage doit mesurer un tiers de la ligne du mur gouttereau. Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.* » ;

CONSIDERANT, que le projet tel qu'il est présenté prévoit une ligne de faîtage dans le sens de la plus petite dimension de la construction pour les bâtiments n°2 et 3 ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît de fait les dispositions susmentionnées ;

CONSIDERANT que l'article UB11 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 fenêtres désignées ci-après sont non-conformes à l'article précité du fait de présenter un rapport hauteur/largeur inférieur à 1.4 :

- Ouvertures aux dimensions 100/125 cm en façade Nord, Sud et Est du bâtiment n°1 ;
- Ouvertures aux dimensions 100/125 cm en façade Sud, Est et Ouest pour les bâtiments n°2 et 3 ;
- Ouvertures aux dimensions 100/125 cm en façade Nord et Sud pour le bâtiment n°4 ;
- Ouvertures aux dimensions 80/105 cm et 100/125 cm pour l'ensemble des façades des bâtiments n°5 et 6 ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît de fait les dispositions susmentionnées ;

CONSIDERANT que l'article R.431-10a) du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet architectural doit comporter « *le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur* » ;

CONSIDERANT que le corps du dossier ne présente pas les plans de façade suivants :

- Façade Est et Façade Ouest (retour de la construction) pour le bâtiment n°1 ;
- Façade Sud-Est et Sud-Ouest pour les bâtiments n°2 et 3 ;
- Façade Ouest de l'abri vélo ;

CONSIDERANT que l'article R.431-10d) du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet architectural doit comporter « *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.* » ;

CONSIDERANT l'absence d'éléments photographiques du terrain dans son environnement proche et lointain (PC7 et PC8) ;

CONSIDERANT que l'article R.431-16e) du Code de l'Urbanisme prévoit que la demande de permis de construire doit comporter une 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 la demande de permis de construire ne comporte pas l'attestation requise (PC10) ;

CONSIDERANT que l'article R.431-16f) 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 que le projet présente une surface imperméabilisée nouvelle supérieure à 100m² ;

CONSIDERANT que l'article R.431-16j) du Code de l'Urbanisme prévoit que la demande de permis de construire doit comporter « *L'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation, ou l'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-22 du même code ;* » ;

CONSIDERANT que la demande de permis de construire ne comporte pas l'attestation liée à la réglementation environnementale (PC16-1-1) ;

CONSIDERANT, que l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés* ».

CONSIDERANT, que la présente demande porte sur un permis de construire valant division ;

CONSIDERANT, que le projet déposé ne comporte pas la pièce (PC33) relative à la constitution d'une association syndicale, ou l'information de mise en place d'une copropriété ou bien de la rétrocession des espaces communs et des voies au domaine public ;

CONSIDERANT, que la division ne peut pas être réalisée en volume, par rapport aux différents logements répartis dans les bâtiments n°5 et n°6 ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît de fait les dispositions susmentionnées ;

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 :

Formulaire CERFA

Encadré 4.2 – Nature du projet envisagé – page 5/22 : Conformément à l'article R.431-5d) du Code de l'Urbanisme, présenter de manière exhaustive la nature des travaux envisagés. Ainsi, il convient de mentionner la démolition des habitations avec la suppression de deux logements et la division de terrain ;

Encadré 4.3 – Informations complémentaires – page 5/22 : Mettre en cohérence le mode d'utilisation principale des logements. En effet, le projet porte en partie sur la réalisation de logements locatifs aidés. La case « location » est ainsi à cocher favorablement ;

Encadré 4.5 – Emprise au sol – page 6/22 : Mettre en cohérence l'emprise au sol du projet :

- Rectifier l'emprise au sol démolie qui ne correspond pas à la réalité du terrain ;
- Mettre en cohérence l'emprise au sol projetée car plusieurs données contradictoires sont mentionnées dans les documents : 1407.11m², 1882.14m² ou 2000m². Cette clarification permettra de s'assurer de la conformité du projet par rapport à l'article UB9 du règlement du PLU ;

Encadré 4.5 – Destination des constructions et tableau des surfaces – page 7/22 :

Mettre en cohérence la surface de plancher du projet. En effet, il est indiqué plusieurs informations contradictoires dans les documents : 1607.11m² et 1977.20m². Les documents doivent présenter le même degré d'informations ;

Renseigner la ligne des surfaces totales ;

Plans de masse (PC2), Notice descriptive (PC4) et Plan de division (PC29) :

Mettre en cohérence le nombre, la dénomination, la surface et la localisation des lots et des constructions du projet ;

Plan de masse (PC2) :

Conformément à l'article R.431-9 du Code de l'Urbanisme prévoyant que « *Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. 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.*

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. » ;

- Matérialiser complètement le raccordement aux réseaux publics d'eaux usées et en adduction en eau potable pour le bâtiment n°1 ;
- Mettre en cohérence les informations relatives à la gestion des ordures ménagères. En effet, la notice descriptive évoque un local au niveau de l'accès mais le plan de masse fait lui mention d'un local vélo ;
- Indiquer l'usage des deux barres rectangulaires reportées graphiquement au droit du terrain sur le Chemin du Plat ;
- Fournir un état des lieux des plantations existantes visibles sur la vue satellite (PC1). Ce relevé d'informations permettra de s'assurer du respect de l'article UB13 du règlement du PLU ;
- Revoir l'aménagement des places de stationnement aérien afin qu'elles présentent des dimensions standards (2.5m*5m) ;

Plan en coupe (PC3) :

Conformément à l'article R.431-10b du Code de l'Urbanisme : le dossier de permis de construire comprend « *un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur* » **et à la définition de la hauteur** : « *La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), à l'exception des gaines, souches et chemin.es et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite* ».

- Présenter un plan de coupe supplémentaire avec les côtes du terrain naturel et fini au niveau de la limite parcellaire pour les bâtiments n°1, 5 et 6 afin de s'assurer du respect des 4 mètres de hauteur maximum définis par l'article UB7 du PLU ;

Notice descriptive (PC4) :

- Conformément à l'article R.431-8-1°) du Code de l'Urbanisme, détailler le tissu urbain environnant ;
- Revoir l'usage du terme « d'éclairage public » alors même que les dispositifs projetés se situent sur la propriété privée ;
- Conformément à l'article UB11 du règlement du PLU :
 - Revoir le dispositif de clôture. Le projet n'étant pas situé en site ancien, la hauteur de 1m80 n'est pas envisageable ;
 - Détailler l'intégration des coffrets techniques ;
- Conformément à l'article R.431.8d) du Code de l'Urbanisme, indiquer de manière précise les références du coloris du dispositif de clôture (muret + grillage) pour les limites séparatives et les limites de lot ;
- Mettre en cohérence les références du coloris d'enduit des façades des maisons. En effet, la notice présente une illustration avec une teinte beige alors même que les plans de façade évoquent de manière manuscrite « un enduit gris souris » ;
- Mettre en cohérence le nombre de places de stationnement prévues. En effet, il est indiqué sur le plan de masse, 44 unités de stationnement alors même que la notice descriptive, fait état de 44 places + 4 places visiteurs ;

Plans de façade (PC5)

- Mettre en cohérence la hauteur du garage du bâtiment n°1 qui présente une hauteur de 4m sur le plan en coupe et de 3m40 sur le plan de façade ;
- Indiquer l'orientation des façades :
 - Nord et Sud pour les bâtiments n°2 et 3 ;
 - Nord, Sud, Est et Ouest pour le bâtiment n°4 ;
- Rectifier l'orientation des façades Est et Ouest pour les bâtiments n°5 et 6 ;
- Indiquer le pourcentage de la pente de la toiture du garage (bâtiments n°2 et 3) ainsi que de l'abri vélo ;

Insertion graphique (PC6) :

Revoir l'insertion graphique conformément à l'article R.431-10c) du Code de l'Urbanisme, celle-ci doit permettre d'apprécier l'intégration du projet 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 vue aérienne par exemple permettrait de rendre compte de ces éléments ;**

Photographies liées aux démolitions (PC27) :

Fournir des photographies des maisons dont la démolition est projetée conformément à l'article R.431-21b) du Code de l'Urbanisme ;

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

Fait à Ternay, le 23 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/>)