

PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 30/09/2025 Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 01/10/2025		N° PC.069.297.25.0.0015
Par :	SCCV TV54	Surface de plancher créée : 2226.57 m ²
Représentée par :	Monsieur FONTANEL Romain	Surface de plancher supprimée : 685m ²
Demeurant au :	12 rue Dominique Vincent 69410 CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR	Destination : Habitation
Pour :	- Construction de deux bâtiments d'habitat collectif (28 logements dont 16 logements locatifs sociaux) - Reconstruction à volume identique d'un bâtiment, accompagnée d'une extension pour l'aménagement de 3 logements individuels - Démolition totale de deux logements et de leurs annexes	
Sur un terrain sis :	54 rue de Villeneuve (parcelles AL 141, AL 145, AL 239 et AL 240)	

ARRETE MUNICIPAL N°256/2025/2.2.1

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.111-15, 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 les zones Ub et Uh du PLU et leur 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 favorable avec prescriptions du Président du Syndicat Intercommunal des Eaux de Communay et Région en date du 14/10/2025.

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 les articles Ub 3 et Uh 3 du règlement du PLU disposent que « *Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité. La mutualisation des accès devra être privilégiée dans le cas d'une opération faisant l'objet d'une DP lotissement et autres divisions foncières. a) 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. (...) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. (...).* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit la création d'un nouvel accès tout en conservant l'accès existant desservant le tènement, impliquant une dangerosité de fait pour les usagers de la rue de Villeneuve de par la démultiplication des accès, au lieu de prévoir une mutualisation.

CONSIDERANT que l'article Uh 1 du règlement du PLU dispose que « *sont interdits les affouillements et exhaussements de sols.* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit des déblais dans le cadre de la reconstruction du bâtiment accueillant les logements individuels, méconnaissant de fait 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 les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées* » ;

CONSIDERANT que l'article Uh 2 du règlement du PLU dispose que « *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 80 m², et que l'assainissement soit adapté : sont admis dans le cas d'un aménagement ou d'un changement de destination en logement aboutissant au moins à 3 logements après travaux, un minimum d'un tiers du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs aidés (PLS, PLUS, PLAI).* » ;

CONSIDERANT que le projet ne prévoit pas de part dédiée au logement locatif social parmi les logements individuels créés en zone Uh, suite à la reconstruction du bâti dans son volume initial.

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 0,40m. 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.* » ;

CONSIDERANT d'une part que le projet prévoit l'implantation des bâtiments A et B-volume Sud simultanément dans la bande d'implantation prioritaire et au-delà de ladite bande établie depuis la limite formée avec la rue de Villeneuve ;

CONSIDERANT d'autre part que le projet présente l'implantation du volume Sud du bâtiment B en-deçà du retrait minimal requis de 5m par rapport à l'alignement (retrait de 4.60m depuis les balcons) ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît les dispositions précitées.

CONSIDERANT que les articles Ub 11 et Uh 11 du règlement du PLU disposent 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 fenêtres listées ci-après présentent des proportions non conformes aux dimensionnements précités :

- Bâtiment B-volume Nord / façade Ouest / fenêtres du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage : 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} travées ;
- Bâtiment B-volume Nord / façade Est / fenêtres du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage : 2^{ème} et 3^{ème} travées ;
- Bâtiment B-volume Sud / façades Est et Ouest / fenêtres du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage : travées 2 à 6 ;
- Bâtiment logements individuels / façade Est / fenêtres du 1^{er} étage : 1^{ère}, 4^{ème} et 6^{ème} travées ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît les dispositions précitées.

CONSIDERANT que l'article R.431-10 a) du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet architectural comprend également 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 la demande de permis de construire ne comporte pas :

- Le plan de façade Nord du volume Sud du bâtiment B ;
- Le plan de façade Sud du volume Nord du bâtiment B ;
- Le plan de façade Nord à l'état initial du bâtiment recevant les logements individuels.

CONSIDERANT que le projet méconnaît les dispositions précitées.

CONSIDERANT que l'article R.431-10 b) du code de l'urbanisme dispose que « *le projet architectural 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.* » ;

CONSIDERANT que la demande de permis de construire ne présente pas de plan en coupe-état des lieux du bâtiment faisant l'objet d'une reconstruction à l'identique, afin de rendre compte du volume initial ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît les dispositions précitées.

CONSIDERANT que l'article R.431-13 du code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.* » ;

CONSIDERANT que la demande de permis de construire ne comporte pas l'autorisation du gestionnaire de la voie publique (Communauté de Communes du Pays de l'Ozon) pour le surplomb de la construction sur la rue de Villeneuve (débord de toiture Sud du bâtiment reconstruit) ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît les dispositions précitées.

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 1.2 – Identité du demandeur (page 2/22)** : conformément à l'article R.431-5 a) du code de l'urbanisme, renseigner un numéro SIRET valide correspondant à l'identité de la personne morale, lequel doit comprendre 14 chiffres.
- **Encadré 4.3 – Informations complémentaires (page 6/22)** :
 - o Conformément à l'article R.431-34 b) du code de l'urbanisme, indiquer le mode d'utilisation principale envisagée pour les logements créés (les cases *Vente* et *Location* sont à cocher).
 - o Conformément à l'article R.431-34 c) du code de l'urbanisme, indiquer le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé, au-dessous et au-dessus du sol.

PC 2 – Plan de masse

- Sous réserve de l'avis du gestionnaire de voirie (Communauté de Communes du Pays de l'Ozon), prévoir une zone d'attente à proximité immédiate de l'accès au parking souterrain, afin de garantir les conditions de sécurité et de praticité pour les usagers du programme.
- Prévoir une aire de retournement dans le grand parc de stationnement aérien, afin d'assurer une sortie en marche avant des véhicules sur la voie publique, en cas de saturation du parking, puisque ce dernier comporte des places visiteurs, mais également pour assurer des manœuvres confortables aux véhicules des places n° 42 et 43.

- Revoir la configuration du parking situé en zone Uh, afin de prévoir un espace de manœuvres confortables, le recul des places de stationnement Nord notamment doit être de 5.5m a minima.
- Matérialiser sur le plan de masse l'emplacement des *haies champêtres buissonnantes et arbustives* présentées sur le document PC 2C-plan de masse paysager.
- Prévoir une largeur des cheminements piétons qui soit conforme aux normes pour Personnes à Mobilité Réduite (minimum requis d'1.40m).
- Mettre en cohérence le plan de masse avec la notice descriptive mentionnant que « *L'accès piéton se fera par un cheminement extérieur depuis l'angle sud-ouest de la parcelle, qui dessert ensuite les 3 bâtiments en traversant un jardin commun.* », alors que le plan de masse ne matérialise pas un tel cheminement depuis la rue de Villeneuve.
- Prévoir en zone Uh, 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.
- Il serait opportun de prévoir un dimensionnement standard des places de stationnement aérien, lequel doit répondre aux normes, avec une largeur de 2.50m a minima (au lieu de 2.30m).

PC 4 - Notice descriptive

- Conformément à l'article R.431-8 d) du code de l'urbanisme, indiquer le traitement (matériaux et coloris) :
 - o Des terrasses extérieures bordant l'Ouest des logements individuels ;
 - o Des portes d'entrées visibles en façade Nord du bâtiment A, et celles des logements individuels ;
 - o Des portes de garage des logements individuels.
- Préciser si le parking collectif souterrain comporte ou non un dispositif de fermeture (portail ou porte de garage).
- Préciser si la surface de l'extension prévue au bâtiment à reconstruire, constitue de la surface de plancher ou de l'emprise au sol. En tout état le projet doit être conforme à l'article Uh 2 du règlement du PLU disposant que « *sont admis 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 80 m², et que l'assainissement soit adapté : en zone Uh l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.* ».
 - o Intégrer à l'extension projetée la partie Nord-Est du bâti initialement en retrait, désormais « comblée » par l'extension. Il est rappelé que la surface doit être conforme à l'article précité.
- Il serait opportun de prévoir un coloris des menuiseries qui respecte le cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager annexé au PLU lequel déconseille l'emploi du blanc.

PC 5 – Plan de façade

- Mettre en cohérence le plan de façade Sud du bâtiment à reconstruire car sur le plan présentant son état initial, le bâti est implanté à l'alignement, alors que le projet prévoit son implantation en retrait de l'alignement de par la présence d'un mur de clôture. Il convient de clarifier les éléments.

PC 6 - Insertion graphique

- Conformément à l'article R.431-10 c) du code de l'urbanisme, améliorer l'insertion graphique laquelle 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. **Elle permettra de rendre compte de l'architecture dans son environnement.** Vous devez ainsi fournir plus de points de vue du projet et/ou **une perspective axonométrique** par exemple. Ce document n'est pas exclusivement lié à la visibilité du projet depuis l'espace public.

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 13 novembre 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) (<http://telerecours.fr/>)