

COMMUNE DE
TERNAY

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence du dossier
Déposée le 05/02/2026 Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie : 10/02/2026	Complétée le 30/03/2026	N° PC.069.297.26.0.0005
Par : Représenté par :	AZ INVEST IMMO Monsieur ZAIBAT Hadel	Surface de plancher créée : 72.31m²
Demeurant à :	3 Impasse des Sauvagnes 69360 TERNAY	Destination : Habitation
Pour :	Construction d'une maison individuelle avec un garage intégré	
Sur un terrain sis :	Chemin des Moines (parcelle AO 55p – lot B)	

ARRETE N°130/2026/2.2.1

Le Maire de Ternay :

- VU** la demande susvisée de permis de construire pour une maison individuelle ;
- VU** la déclaration préalable de division parcellaire référencée DP 069.297.25.0.0073 accordée en date du 20/08/2025 ;
- VU** la notification d'incomplet en date du 25/02/2026 ;
- VU** les pièces complémentaires déposées le 30/03/2026 et la complétude établie à cette date ;
- 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 09/07/2022, sa mise à jour n°3 en date du 11/08/2022, sa modification n°4 exécutoire au 18/07/2023 et la modification n°5 approuvée le 29/04/2026 ;
- 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** la proximité immédiate avec la servitude de mixité sociale S8 ;
- VU** la proximité avec l'emplacement réservé V34 – liaison modes doux entre le chemin des Sauvages et le Chemin des Moines (largeur 3m) – au bénéfice de la commune de Ternay ;
- VU** l'avis favorable avec prescriptions du Président du Syndicat Intercommunal des Eaux de Communay et Région en date du 26/02/2026 ;
- VU** l'avis favorable avec prescriptions de Cholton Service Réseaux en date du 04/03/2026 ;
- VU** l'avis favorable avec prescriptions du conseiller d'ENEDIS en date du 29/04/2026 ;
- Vu** l'avis défavorable de la voirie en date du 28/05/2026 ;

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 Ub 3 du règlement du PLU dispose que « *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.** » ;

CONSIDERANT que le projet ne prévoit aucun espace de giration sur le lot assurant les conditions nécessaires pour l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie publique (chemin des Moines). Or en l'état, les véhicules du lot sont contraints de manœuvrer sur la voie précitée, occasionnant une dangerosité de fait pour les usagers du terrain d'assiette et ceux de ladite voie, ce qui est contraire aux dispositions précitées.

CONSIDERANT que l'article Ub 7 du règlement du PLU dispose que « *Les constructions en limite séparative (latérales et en fond de tènement) sont autorisées dans les conditions suivantes : les constructions dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4m sont autorisées. (...) Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.* » ;

CONSIDERANT d'une part que le plan en coupe BBB et le plan de façade Sud figurent la construction avec un retrait de 0.20m environ par rapport à la limite séparative Est ;

CONSIDERANT d'autre part que le projet (plan de façade Est) présente une hauteur de la construction sur la limite séparative Est de 4.10m environ comptée depuis le point le plus haut de la toiture située supposément sur ladite limite ;

CONSIDERANT que le projet méconnaît 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 présente seulement le remplacement de l'arbre supprimé, sans prévoir à minima la plantation d'un arbre supplémentaire, méconnaissant de fait les dispositions précitées.

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 0,80m.* » ;

CONSIDERANT que le projet prévoit un dimensionnement non conforme de la 1^{ère} fenêtre située en façade Sud, méconnaissant de fait 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 le manquement 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 3.2 – Situation juridique du terrain - page 3/18** : il serait opportun de mettre en cohérence la situation juridique avec le terrain d'assiette du projet lequel fait suite à une déclaration préalable de division parcellaire et donc à une opération de lotissement au sens de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme (la case « *lotissement* » est ainsi à cocher favorablement).

PCMI 6 – Insertion graphique

- Améliorer l'insertion graphique conformément à l'article R.431-10 c) 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 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. Ce document n'est pas exclusivement lié à la visibilité du projet depuis l'espace public.

PCMI 8 - Environnement lointain

- Fournir un document photographique présentant l'environnement lointain, en cohérence avec le terrain d'assiette, afin de rendre compte du paysage environnant le projet.

PCMI 13 – Attestation sur le respect des règles parasismiques

- Fournir une attestation sur le respect des règles parasismiques qui soit établie par un constructeur ayant un numéro SIRET valide, conformément à l'article L.122-8 du code de la construction et de l'habitation. Or en l'état le document

ourni dans les pièces complémentaires du 30/03/2026 a modifié le numéro SIRET du demandeur du permis de construire lequel est également incorrect désormais.

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 29 mai 2026

Pour le Maire par délégation,

La 1^{ère} Adjointe


Catherine DESCHANEL

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/>)
-