

COMMUNE DE

SAINT JEAN LE VIEUX

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE		Référence dossier
Déposée le : 15/11/2023	Complétée le :	N°PC 001 363 23 A 0013
Par :	SCI MG IMMO représentée par Monsieur MARGARIAN Arthur	Surface créée : 141.14 m ² Surface démolie : 59.63 m ²
Demeurant à :	Rue des Biesses 69330 JONAGE	
Pour :	La restructuration d'un immeuble existant et démolition d'un garage	
Sur un terrain sis :	208, grande rue 01640 SAINT JEAN LE VIEUX	
Références Cadastres :	AB n°38 et 35	

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 6 février 2019 ;

Vu la zone UA et son règlement ;

Vu le plan de prévention des risques approuvé le 5 juin 2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques « inondations de l'Ain » pour les communes d'Ambronay, Pont d'Ain et Saint-Jean-Le-Vieux ;

Vu les décrets 2010-1254, 2010-1255 et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique, à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;

Vu la zone blanche relative au Plan de Prévention des Risques d'Inondations ;

Vu la zone humide située sur la parcelle ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement à 4.00 % ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 octobre 2014 instituant la participation financière à l'assainissement collectif à 3 350 euros par logement ;

Considérant que le projet consiste à restructurer un bâtiment existant en créant des logements et à démolir un garage ;

Considérant que l'article L.111-11 du code de l'urbanisme dispose que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".

Considérant le projet de création de logements supplémentaires ;

Considérant que la canalisation d'eau potable qui dessert actuellement l'immeuble est de proportion concordante pour un seul logement (existant) ;

Considérant qu'il en est de même pour la canalisation d'assainissement ;

Considérant que sur les plans fournis au permis de construire, il n'apparaît ni les branchements du réseau d'eau potable, ni d'assainissement, ni d'électricité pour chaque logement créé ;

Considérant que la notice indique l'implantation de deux velux sur le toit ;

Considérant que le plan de masse et le plan de façades et toitures ne les matérialisent pas ;

Considérant que selon l'art. 2.2 Toitures du règlement de la zone UA : « Les ouvertures en toitures sont autorisées à condition d'être intégrées à la pente du toit, sans saillie et de respecter l'ordonnancement des ouvertures de la façade. »

Considérant que le manque d'information sur ce point ne nous permet pas de savoir si cet article est respecté ;

Considérant l'agrandissement de plusieurs ouvertures sur la façade Est non détaillé ;

Considérant l'article UA.12 - 1. STATIONNEMENT du Plan Local d'Urbanisme qui dispose : « Le stationnement devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé (individuel, collectifs...) »

Considérant que l'article L.123.1.2 du code de l'urbanisme dispose que lorsque le PLU impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ne peut satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un garage dont les places ne sont pas restituées dans les documents joints et qui correspondent aux places affectées au logement existant ;

Considérant que le cerfa ne prend pas en compte ces places de stationnement avant la réalisation de ce projet ;

Considérant que la notice indique six places créées ;

Considérant que seulement cinq places de stationnement sont matérialisées sur le plan de masse ;

Considérant que les dimensions des places de stationnement ne sont pas référencées ;

Considérant qu'il n'est pas possible de vérifier si les normes spécifiques à la création de places de stationnement sont respectées ;

Considérant que le projet ne prévoit pas l'aménagement de places de stationnement suffisantes sur le terrain d'assiette de l'opération mais sur un tènement distinct appartenant à une domanialité privée ;

Considérant qu'aucune convention d'occupation du domaine privé et servitude de passage pour le stationnement sont mentionnées ;

Considérant que de ce fait le projet ne répond pas aux exigences des l'articles UA 2.2 et 12 du PLU, L.123.1.2 et L.111-11 du code de l'urbanisme ;

Vu la date d'affichage de dépôt du permis de construire en date du 16 novembre 2023 ;

ARRÊTÉ **Article Unique**

Le permis de construire est **REFUSÉ**.

Fait à SAINT JEAN LE VIEUX, le 9 janvier 2024
Le Maire,
Christian BATAILLY

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

N.B. : Droits de vue : Il est rappelé que les droits de vue sur les fonds voisins sont régis par les articles 675 à 680 du code civil.

N.B. : Zone de sismicité 3 : Vous êtes informé que le projet autorisé par la présente décision se situe en zone de sismicité 3 définie par les décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22.10.10. En conséquence, les règles de construction doivent respecter les normes techniques imposées en la matière par lesdits décrets et par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010.

Envoyé au contrôle de légalité le : 9 janvier 2024

Envoyé au Service Fiscalité le : 9 janvier 2024

Notifié au pétitionnaire le : 9 janvier 2024

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROIT DES TIERS** : la présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'enseillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement.*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE** : Conformément au décret 2016-6 du 5 janvier 2016 portant dérogation à l'article R 424-17 et R 424-18 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurance