



**REFUS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

COMMUNE DE JONS

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 27/05/2026, affichée en mairie le 28/05/2026		N° PC 069 280 26 00003
Par : Demeurant à :	M. DEMIRTCHIAN Alexandre 24 rue Jean Louis Barrault 69330 MEYZIEU	Surface de plancher projetée : 150 m² Destination : Logement
Pour :	Construction d'une maison individuelle, d'un garage accolé et d'une piscine	
Sur un terrain sis à :	Chemin de la Petite Gare 69330 JONS	
Références cadastrales:	ZB0176, ZB0239, ZB0285, ZB0288, ZB0289	

Le Maire,

Vu la demande susvisée;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/10/2020 et modifié le 03/03/2025 ;

Vu le règlement afférent à la zone UBc1;

Vu l'avis VEOLIA en date du 09/06/2026;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle sur un tènement situé en zone UBc1 du PLU.

Considérant que le projet est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme, secteur défini par le règlement comme une zone à vocation dominante d'habitation.

Considérant que l'article UB 1 du règlement du Plu indique que « sont interdites en zones UBc, UBc1 et UBd, les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière, d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt ».

Considérant que le pétitionnaire sollicite l'autorisation d'implanter un portail d'une largeur exceptionnelle de 12 mètres linéaires, dimension disproportionnée pour un usage d'habitation. Considérant que le pétitionnaire justifie expressément ce besoin par la nécessité de stationner un véhicule de type poids lourd (camion).

Considérant que l'aménagement d'un tel accès, de par ses caractéristiques techniques analogues à celles de structures industrielles, induit une utilisation du terrain pour un usage autre que de l'habitation.

Considérant de ce fait que le projet méconnaît ainsi la destination et la vocation résidentielle de la zone Ub et ne respecte pas l'article UB 1 du règlement du PLU.

Considérant que l'article UB 3 du règlement du PLU qui indique que « lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de 5 à 10 m comptés par rapport à l'alignement présent ou futur. Sont toutefois autorisés avec un retrait de façade supérieur, les travaux suivants dans le respect de l'article Ub 4, les annexes, piscines ou abris de piscine, les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants. Dans le cas de la présence de plusieurs voies publiques, le projet peut s'implanter, au choix, à partir d'une ou plusieurs voies. »

Considérant que le règlement du PLU définit comme l'alignement, la « limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur lié à un emplacement réservé ou une voie prévue dans une OAP. »

Considérant que le tènement est concerné par l'emplacement réservé V11 à l'Ouest pour la création d'une voie, au bénéfice de la commune, entre la zone 2AUXs et le chemin de Mure et l'emplacement réservé V12 au Sud, pour la création d'une voie, au bénéfice de la commune, entre la zone Uxs et le chemin de Mure.

Considérant que la construction projetée est située à 4,14m par rapport à l'alignement futur au Sud et à environ 4m par rapport à l'alignement futur à l'Ouest.

Considérant que le retrait de la construction dans une bande de 5 à 10m n'est pas respecté ni par rapport à

l'alignement futur au Sud ni par rapport à l'alignement futur à l'Ouest.
Considérant, par ailleurs, que la piscine est implantée à 2m de l'alignement futur au Sud.
Considérant de ce fait que le projet ne respecte pas l'article UB 3 du règlement du PLU.

Considérant que l'article UB 4 du règlement du PLU indique que : « Limites latérales : les constructions doivent être édifiées en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative. Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m. Limite de fond de parcelle : la distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à 4 m. »

Considérant qu'il n'est pas indiqué dans le dossier de permis de construire, si le projet s'implante à partir d'une ou plusieurs voies (comme le prévoit l'article UB 2 susmentionné) et donc qu'il est impossible d'affirmer quelle limite est une limite latérale et quelle limite est une limite de fond de parcelle.

Considérant que l'article UB 9 du règlement du PLU indique que « les abords de la construction * doivent être traités avec un soin particulier afin de participer

à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ainsi, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.

Considérant que la surface du tènement a une superficie de 1 940m².

Considérant que la surface de plantations (espaces verts et arbres) doit être de 582m².

Considérant que le plan masse et la notice indiquent une superficie des espaces verts de 358m².

Considérant que l'aire de stationnement et de manœuvre des véhicules, notamment pour permettre le stationnement et les manœuvres du camion mentionné dans la notice, engendre la création d'une aire en gravier de 395m², au détriment d'un bel espace vert permettant l'insertion dans le site et l'amélioration du cadre de vie.

Considérant de ce fait que le projet ne respecte pas l'article UB 9 du règlement du PLU.

Considérant que l'article UB 10 du règlement du PLU indique 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. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, 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...). Tout projet de création de portail est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie. Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrée de chaque logement ou opération de logements collectifs seront réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété et la voie publique ou privée. »

Considérant, qu'en outre le fait que la largeur du portail n'est pas adaptée à la destination du projet, celui-ci est implanté à l'alignement de la voie et non en recul minimum de 5m.

Considérant de ce fait que le projet ne répond pas à l'article UB 10 du règlement du PLU.

Considérant que l'article 3 du titre 6 du règlement du PLU indique que "le mur est autorisé jusqu'à 2 m de hauteur, à condition que les murs visibles depuis l'espace public présentent des éléments d'animation ou de modénature tous les 10 m (rupture de hauteur dans le sens de la pente, niches, portails ...) rompant la monotonie sur le domaine public. Ils doivent être recouverts d'un enduit assorti au site, de façon à créer une harmonie et assurer une bonne intégration dans le paysage environnant. Enfin, les murs et murets seront couverts de couvertines (tuile, béton...)."

Considérant que le projet prévoit la construction de mur plein de 2m de hauteur sur une longueur de 19,39m à l'Ouest et de plus de 49m au Sud, sans éléments d'animation ou de modénature tous les 10m et sans qu'ils soient recouverts de couvertines.

Considérant, par ailleurs, que la clôture à l'Ouest est implantée en limite de terrain et non en limite avec l'emplacement réservé pour la création de la voie.

Considérant que cette implantation est de nature à compromettre ou à minima à rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération publique.

Considérant de ce fait que le projet ne respecte pas l'article 3 du titre 6 du règlement du PLU.

Considérant que l'article 6-2 du titre 6 du règlement du PLU mentionne des prescriptions particulières applicables à certaines constructions, notamment pour les constructions dites traditionnelles. "Ces constructions se définissent par une toiture en tuiles creuses ou romanes, dont la pente est comprise entre 25 et 45 %, un débord de toiture compris entre 40 et 60 cm (y compris sur les parties couvertes des terrasses) avec une gouttière pendante."

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle de type traditionnelle avec une toiture à 3 pans recouverte de tuiles creuses en terre cuite Omega de couleur rouge nuancé.

Considérant que les débords de toiture sont de 40cm sur certaines façades mais de 1,20m en façade Sud et est au niveau des terrasses.

Considérant de ce fait que le projet ne respecte pas l'article 6.2 du titre 6 du règlement du PLU.

Considérant que le cadre 4.5 du Cerfa déclare la création de 150m² de surface de plancher et donc que le projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.
Considérant que l'attestation RE2020 déclare 154,10m² de surface de référence (Sref).
Considérant que la surface de plancher est calculée au nu intérieur des murs (les cloisons intérieures et les murs de refend sont donc inclus).
Considérant que pour calculer la surface de référence dans le RE2020, on en déduit l'épaisseur de toutes les cloisons intérieures, des gaines techniques et des embrasures de portes/fenêtres.
Considérant que la Surface de Plancher doit donc être supérieure à la surface de référence.
Considérant de ce fait que les documents ne sont pas cohérents entre eux et qu'il semblerait que la surface de plancher soit supérieure à 150m² et donc que le projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte est obligatoire.

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est REFUSÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.

JONS, le 03 juillet 2016
Le Maire,

Philippe HAMY



Conformément aux dispositions de l'article R 424-12 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire est informé que le présent arrêté est transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le demandeur peut contester la légalité de la décision.

La présente décision peut, dans un délai d'un mois à compter de sa notification et/ou sa publication, faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Maire.

En cas de rejet du recours gracieux (rejet explicite) ou l'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois (rejet implicite), un recours contentieux devant le tribunal administratif (TA) compétent peut être formé contre cette décision.

Le demandeur est cependant informé que le fait d'exercer un recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux contre la décision.

Le demandeur peut également saisir directement le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée par courrier (Palais des Juridictions administratives 184, rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03) ou via l'application informatique "Télérécours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

