

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2025-062/U**Refusant un permis de construire
au nom de la commune de Soucieu-en-Jarrest**

Le Maire de la commune de SOUCIEU-EN-JARREST,

Vu la demande de permis de construire présentée le 30/07/2025 par M. Simon ENGEL et Mme Morane PROUDHON, domiciliés 149 rue Paul Doumer 78510 Triel-sur-Seine, enregistrée sous la référence PC0691762500014 ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé rue du Moulin à Vent 69510 Soucieu-en-Jarrest (parcelle AD0475) ;
- pour une surface de plancher créée de 166,01 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan de prévention des risques naturel d'inondation du Garon approuvé le 11 juin 2015 ;

Vu le PLU de la commune, approuvé le 19/12/2018 ;

Vu l'avis favorable du SIDESOL en date du 1^{er} août 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescription du SITOM en date du 25 août 2025 ;

Vu l'avis défavorable du SIAHVG en date du 12 août 2025 ;

Considérant que l'article UB 2-1 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, « dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 4m » ;

Considérant que le plan de masse démontre que la construction s'implantera avec un recul de 1,5m avec la limite séparative du Lot B ;

Considérant, par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB 2-1 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que « la pente des talus ne devra pas excéder 40% » ;

Considérant que les plans de façades démontrent que les travaux nécessitent la création de nouveau talus par la modification du terrain naturel sans que la pente des talus ne soit expressément mentionnée ;

Considérant, par conséquent, que les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier la conformité du projet aux dispositions du titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que « les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale » ;

Considérant que le plan de masse et le plan de toiture exposent une construction en U avec une surélévation d'une partie de la construction et une multiplicité de pans de toiture ;

Considérant, par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions du titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que « les toitures à deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe sont autorisées » ;

Considérant que le plan des toitures démontre 9 pans de toitures sur le volume inférieur ;

Considérant, par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions du titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que clôtures réalisées par des murs devront être recouvert d'un enduit et d'une couvertine [...] dans le cas d'un terrain en pente, les clôtures ne pourront être parallèle à la pente. Des redans seront créés tous les dix mètres au moins » ;

Considérant que la notice présente un dispositif de clôture par un mur sans préciser la couleur de l'enduit, ni l'apposition d'une couvertine et les matériaux de cette dernière, que le terrain présente une pente sans que le plan de masse ne fasse mention des redans et de leur intervalle, sans que la notice ne fasse pas non plus mention qu'il n'est pas nécessaire de faire usage de cette technique ;

Considérant, par conséquent, que les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier la conformité du projet aux dispositions du titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que « dans les zones urbaines, la façade devra avoir une longueur inférieure à 10 mètres par volume » ;

Considérant que la façade nord, telle que réalisées sur le plan de masse, mesure plus de 16m ;

Considérant, par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions du titre 5 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que l'article R.431-9 du code de l'urbanisme dispose que le plan de masse « 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 » ;

Considérant que l'article UB 3-2 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que « toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement » ;

Considérant que le plan de masse n'indique pas l'ensemble des réseaux publics, notamment celui des eaux usées, et le tracé complet des réseaux de la construction jusqu'au point de raccordement au réseau public avec les branchements et le tabouret de branchement public ;

Considérant, par conséquent, que le plan de masse ne respecte pas les dispositions de l'article R. 431-9 du code de l'urbanisme et que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB 3-2 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que l'article UB 3-2 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que « l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour gérer les eaux pluviales », et qu'il faut démontrer d'une capacité d'infiltration insuffisante de la parcelle pour mettre en place un système de rétention des eaux pluviales ;

Considérant que le projet ne présente pas suffisamment les modalités de gestion des eaux pluviales et ne présente pas de modalités d'infiltration, et ne présente pas l'insuffisance de capacité d'infiltration du terrain pour se prévaloir d'une autre modalité de gestion des eaux pluviales ;

Considérant, par conséquent, que le projet est incomplet pour vérifier sa conformité aux dispositions de l'article UB 3-2 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le chapitre 8 du règlement du plan de prévention des risques naturels d'inondation du Garon dispose que « Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions » ;

Considérant que l'article R.431-16 du code de l'urbanisme dispose que « lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques miniers approuvés, ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception » ;

Considérant que le dossier ne comporte pas l'attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant la prise en compte de l'étude de sol et des prescriptions du plan de prévention des risques naturels d'inondation ;

Considérant, par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme ;

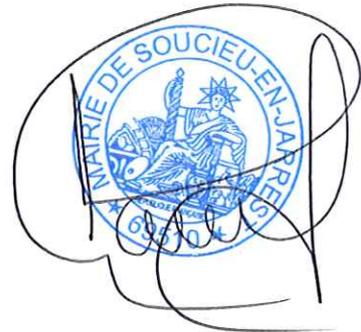
Considérant que l'article R.431-9 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu » ;
Considérant que le plan de masse n'indique pas le maintien, la suppression ou la plantation des arbres qui y sont représenté ;
Considérant, par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article R.431-9 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article unique

Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à Soucieu-en-Jarrest, le 02/09/2025
Le Maire,
Arnaud SAVOIE



Publié le : 04 SEP. 2025

Attention : pour les autorisations d'urbanisme dont la demande a été déposée après le 1^{er} septembre 2022, le bénéficiaire doit, **dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux** (lorsque l'état d'avancement des travaux permet une utilisation effective, même lorsqu'il reste des aménagements intérieurs à réaliser), **déclarer les éléments soumis à la taxe d'aménagement**. Cette déclaration se fait sur le site des impôts, dans la partie « Gérer mes biens immobiliers ».

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux ; cette démarche peut être effectuée sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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).