

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2025-072/U**D'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de Soucieu-en-Jarrest**

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

Vu la déclaration préalable présentée le 08/09/2025 par Monsieur Christian Antoine PERROTIN, domicilié rue du Perron 69510 Soucieu-en-Jarrest, enregistrée sous la référence DP0691762500113 ;

Vu les pièces complémentaires en date du 07/10/2025 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la division d'une parcelle en 2 lots à bâtir ;
- Sur un terrain situé rue des Roches 69510 SOUCIEU-EN-JARREST (parcelle AB-0565),

Vu le Code de l'urbanisme ;

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

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIAHVG en date du 03/10/2025 ;

Vu l'avis favorable du Département du Rhône – Service voirie en date du 22/09/2025 ;

Considérant que l'article R.111-27 du code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant que la zone UA est définie dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme comme une zone urbaine correspondant au centre historique de la commune et que l'esprit de la règle est de respecter le tissu urbain patrimonial tout en permettant une densification raisonnable du centre-bourg, pour soutenir et renforcer la centralité, la règle étant ici soucieuse de la qualité du paysage urbain et de l'ordonnancement du bâti ;

Considérant que le projet de division de cette parcelle entraînera un morcellement du projet architectural sur des parcelles d'une superficie réduite et qu'il sera alors difficile d'appréhender dans son ensemble le respect de l'implantation du bâti et des caractéristiques des lieux avoisinants ;

Considérant, par conséquent, que le projet de division de cette parcelle est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et donc qu'il ne respecte pas l'article R.11-27 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'article 3 de la zone UA du règlement du Plan Local d'urbanisme dispose que les dessertes par les voies publiques et privées doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et que les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;

Considérant que la voie d'accès aux deux lots créés est longue et étroite (3,09m de large sur une longueur de 90 mètres environ pour une circulation à double sens), que les documents tels que présentés ne permettent pas d'avoir une visibilité sur le flux de véhicules qu'engendreront les futures constructions, ni sur la faisabilité d'aménager une zone de retournement dans sa partie terminale ;

Considérant, par conséquent, qu'en l'état les dispositions de l'article 3 de la zone Ua du règlement ne sont pas respectées ;

Considérant que l'article 2-4 de la zone UA du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que la création de places de stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies publiques et qu'il réglemente le nombre et les dimensions des places de stationnement en fonction de la surface de plancher créée et de l'usage des constructions ;

Considérant que la superficie des parcelles (210 m² environ), la présence de servitude sur le lot B et le manque d'information sur les constructions projetées ne permettent pas d'appréhender comment se fera la gestion du stationnement et de manœuvre des véhicules associés aux futures constructions ;

Considérant, par conséquent, qu'en l'état les dispositions de l'article 2-4 de la zone UA du règlement ne sont pas respectées ;

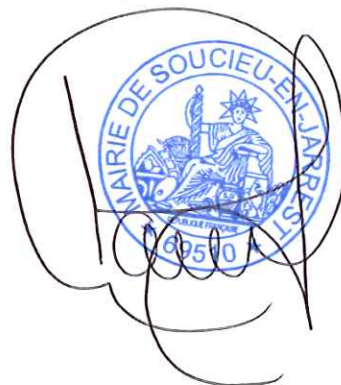
ARRÊTE

Article unique

Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

Fait à Soucieu-en-Jarrest, le 29/10/2025

Le Maire,
Arnaud SAVOIE



Nota Bene : Afin d'appréhender le respect de l'ensemble des règles d'urbanisme sur cette parcelle, il pourrait être opportun de présenter un projet d'ensemble (exemple Permis de construire valant division) en concertation avec la commune.

Pour Information : Du fait de l'absence de réseau d'eaux pluviales au droit des parcelles, la gestion des eaux pluviales devra être gérée à la parcelle.

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.

Publié le : **29 OCT. 2025**

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'Etat. 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).

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet [urbanisme du gouvernement](http://urbanisme.gouv.fr), ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.