

COMMUNE DE BEYNOST	Référence dossier : N° PC00104322A0018M02	
	<i>Déposé le 12/12/2023, réceptionné affiché en Mairie le 15/12/2023</i>	
	<i>Par : Monsieur MARSELOS Patrick Demeurant à : 1009 Rue Centrale 01700 Beynost Sur un terrain sis : 1717 RUE CENTRALE 01700 Beynost Refs cadastrales : Section AB-0208, AB-0201</i>	Surface de plancher : 204m ² supplémentaires Description du projet : Création de 2 logements supplémentaires et création de stationnement

Madame le Maire,

VU la demande susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, en particulier le livre IV relatif aux constructions, aménagements et démolitions,
VU la délibération du Conseil Municipal de BEYNOST, en date du 26/11/2020, instituant la Taxe d'Aménagement,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/12/2019, et notamment le règlement de la zone U,
VU le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 16/01/2006 ;
VU la déclaration préalable n°DP00104323A0043 pour lotissement sans travaux ayant fait l'objet d'un arrêté de non-opposition en date du 02/05/2023 pour la création d'un lot à bâtir,
VU le permis de construire n°PC00104323A0013 autorisé le 27/09/2022 et modifié le 27/07/2023 pour la construction d'une maison individuelle,
VU la consultation de ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 03/01/2024,
VU l'avis de SUEZ, gestionnaire du réseau d'assainissement collectif, en date du 19/01/2024,
VU la consultation de SUEZ, gestionnaire du réseau d'eau potable, en date du 03/01/2024,

CONSIDERANT que le projet est situé en zone Bt du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN),

Considérant l'arrêt du conseil d'Etat en date du 26/07/2022 n°437765 qui dispose que : « l'autorité compétente, saisie d'une demande en ce sens, peut délivrer au titulaire d'un permis de construire en cours de validité un permis modificatif, tant que la construction de ce permis autorisé n'est pas achevée, dès lors que les modifications envisagées n'apportent pas à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même. »

Considérant que le permis de construire initial a été déposé avec un cerfa de permis de construire d'une maison individuelle,

Considérant que le permis de construire initial avait pour objet la rénovation d'une grange et son agrandissement et la démolition du logement existant,

Considérant que l'objet du permis de construire modificatif est la création de 2 logements supplémentaires avec la création de 204 m² de surface de plancher supplémentaires,

Considérant qu'en créant 2 logements supplémentaires par le dépôt d'un permis de construire modificatif, l'objet du permis de construire d'origine est bouleversé et change la nature du permis de construire d'origine,
Considérant ainsi que le projet ne respecte pas la jurisprudence du Conseil d'Etat susvisée,

Considérant l'article U1.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant la mixité sociale qui dispose que : « Dans les secteurs « Centralité », « Extension » et « Résidentiel », toute opération comprenant 3 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux,

Considérant que l'opération se situe en secteur résidentiel,

Considérant que le terrain a fait l'objet d'une division autorisée en date du 02/05/2023 et d'un permis de construire autorisant en date du 27/07/2023 la construction d'une maison individuelle,

Considérant que les deux logements supplémentaires portent le nombre de logements créés à trois,

Considérant que l'opération dans sa globalité doit donc respecter l'article U1.3 concernant la Mixité Sociale,

Considérant qu'aucun logement social n'est prévu dans le cadre du permis de construire modificatif ni dans celui du permis de construire autorisé,

Considérant ainsi que l'article U1.3 du règlement du PLU concernant la mixité sociale n'est pas respecté.

Considérant l'article U2.1 du règlement du PLU concernant la volumétrie et l'implantation des constructions qui dispose, en zone de densité 6 que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparative doit être :

-Soit avec un retrait minimum de 4 mètres

-Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,5 mètres (cf. schéma ci-après),

Considérant que le logement 3 est implanté en limite,

Considérant que ni le plan de coupe, ni le plan de façade sud du logement 3 ne permettent de définir si la façade sur la limite ouest en partie sud respecte la hauteur de 3.5 mètres en limite, vu que le terrain est en pente,

Considérant qu'il n'est pas possible de vérifier si le projet respecte l'article U2.1 du règlement du PLU,

Considérant l'article R. 431-16 j) du code de l'urbanisme selon lequel le dossier joint à la demande de permis de construire comprend l'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-22 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que le projet prévoit la réalisation de deux maisons individuelles devant respecter la Réglementation Environnementale 2020,

Considérant qu'aucune attestation RE2020 n'a été fournie dans le dossier de permis de construire,

Considérant ainsi que l'article R431-16j du code de l'urbanisme n'a pas été respecté.

A R R Ê T E

Le permis de construire est REFUSE pour les travaux décrits dans la demande susvisée.

BEYNOST, le 09.02.23

Le Maire
Caroline TERRIER



DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Dans le délai de deux mois à compter de sa notification, pour le pétitionnaire, ou pour les tiers, à compter du premier jour de l'affichage sur le terrain et pendant 2 mois, la présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte (Monsieur le Maire) ou d'un recours en annulation auprès du Tribunal Administratif de Lyon.