

Date de dépôt : 01/11/2025
Demandeur : TCHOUGANG-BOROS Solena
Pour : Installation de trois tiny houses
Adresse projet : 516 Chemin du Cornaillon Saint-Jean-sur-Reyssouze (01560)

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Opération NON RÉALISABLE

Le maire de la commune de **SAINT JEAN SUR REYSSOUZE**,

Vu la demande présentée le 01/11/2025 par Madame Tchougang-Boros TCHOUGANG-BOROS Solena , demeurant 516 chemin du Cornaillon à St-Jean-sur-Reyssouze (01560), enregistrée sous le numéro CU00136425D0044 en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain,
- cadastré 0C-0345,
- situé 516 Chemin du Cornaillon à Saint-Jean-sur-Reyssouze (01560),
 - et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en l'**installation de trois tiny houses** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 18 avril 2019 ;

Vu la zone A du PLU et son règlement ;

Vu les dispositions de l'article A1 du PLU qui énoncent que : "*Sont interdites :*

Dans la zone A : Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont donc interdites les constructions à destination :

- de logement, sous réserve de l'article 2
- d'hébergement
- d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de l'article 2
- de restauration
- de commerce de gros
- d'activité de service avec clientèle, sous réserve de l'article 2
- d'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de l'article 2
- de cinéma
- de locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- d'établissement d'enseignement
- d'établissement de santé et d'action sociale
- de salle d'art et de spectacle
- d'équipement sportifs et autres équipements recevant du public
- d'industrie
- d'entrepôt
- de bureau
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes. »

Vu l'article A2 du PLU qui dresse une liste des occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, et notamment : "Dans la zone A

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu :

Les constructions à usage :

- *De logement lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m².*
 - *Les extensions des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves suivantes :*
 - *Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant*
 - *Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²*
 - *Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²*
 - *Les annexes des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves suivantes :*
 - *Distance maximale d'implantation de l'annexe (piscines comprises) par rapport au bâtiment d'habitation : 15 m²*
 - *Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²*
 - *Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit*
 - *Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 100 m² :*
 - *la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.*
 - *Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole*
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées*
 - *Les activités de service avec clientèle*
 - *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)*
- Sont également admises, dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :*
- *Les constructions destinées à une activité artisanale : locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation*
 - *Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme (camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges), complémentaires à une exploitation agricole existante, par l'aménagement de bâtiments traditionnels et de caractères existants" ;*

Considérant que le projet prévoit l'installation de trois tiny-houses pour l'accueil de tourisme en pleine nature ;
Considérant que les nouvelles constructions, pour être autorisées, doivent être nécessaires à une exploitation agricole ;

Considérant qu'aucune pièce du dossier ne permet d'établir un lien de nécessité entre la construction projetée et une exploitation agricole existante ;

Considérant que les constructions envisagées ne sont pas admises dans la zone A du PLU ;

Considérant que le projet méconnaît les dispositions des articles A1 et A2 du PLU ;

Vu les dispositions de l'article A4 du PLU qui énoncent « 1 – Alimentation en eau potable Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents, à la charge du pétitionnaire.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé

3 – Évacuation des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues...

Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés : *Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.*

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains. »

Considérant que le projet prévoit une autonomie complète en matière d'électricité, d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ;
Considérant que la production électrique sera réalisée par des panneaux photovoltaïques ;
Considérant que l'eau potable sera alimentée par un stockage en cuve ;
Considérant que les eaux usées seront traitées par un assainissement dont il nous est impossible de vérifier sa conformité ;
Considérant que le raccordement au réseau électrique et à l'eau potable doit se faire via le réseau public existant ;
Considérant que les eaux usées doivent être traitées via un assainissement autonome conforme ;
Considérant que les dispositions de l'article A4 du PLU ne sont pas respectées ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un document d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Articles L.111-11, L.111-15, L.111-23, R.111-2, R.111-4, R.111-23, R.111-25, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) : A du PLU

Servitude d'utilité publique

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Date de desserte prévue	Observations
Voirie	Oui			
Eau potable	Oui			
Électricité	Oui			
Assainissement	Non			Le projet devra prévoir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif de la collectivité compétente.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement – Part Communale	Taux de base = 3 %
Taxe d'Aménagement – Part Départementale	Taux = 2.50 %
Taxe d'Archéologie Préventive	Taux = 0.40 %

Le taux de la Redevance Archéologie Préventive exigible pour les projets définis à l'article L524-2 du code du patrimoine et affectant le sous-sol a été fixé par arrêté du 29 décembre 2024 à 0,71 €/m² pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté d'autorisation ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour Équipement Public Exceptionnel (article L.332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation suite à la signature d'une convention en Projet Urbain Partenarial (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme)
- Participation en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

Fait à SAINT JEAN SUR REYSSOUZE, le 09/12/2005
Le Maire, Jacques SALLET



Caractère exécutoire de la présente décision :

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur et de sa transmission au Préfet.

Contrôle de légalité :

Le dossier et la décision ont été transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et 2 du code Général des Collectivités Territoriales, soit le :

Zone sismique : Le demandeur est informé que le terrain est situé en zone sismique 2 (risque faible) définie par les décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010. En conséquence, tout projet devra respecter les règles de construction découlant en la matière desdits décrets et définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques.

Exposition au plomb : L'ensemble du département de l'Ain est classé zone à risque. L'arrêté préfectoral du 02/05/2001 en précise l'application.

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. 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).