

MAIRIE de SAINT-JUST-SAINT-
RAMBERT

ARRÊTÉ n° 26/1618 URBA
Publication sur le site internet le: 09/10/2026

(à rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER N° DP 042 279 26 00152
Déposé le : 28/05/2026
Sur un terrain sis à : 12 Rue Waldeck Rousseau
279 250 AK 465

DESTINATAIRE
SCI POULP'IMMO
Monsieur MEYER LAMBERT
61 ROUTE DE SAINT COME

42170 ST JUST ST RAMBERT

Monsieur,

Vous avez déposé le 28/05/2026 à la mairie de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT une déclaration préalable dont les références figurent ci-dessus.

Par lettre du 17/06/2026 publiée le 18/06/2026, je vous ai demandé de bien vouloir compléter votre dossier par les pièces suivantes :

- Vous veillerez à rectifier l'information sur le formulaire qui indique la création de 2 logements
 - La transformation d'un garage en pièce à vivre crée de la surface de plancher, sans changement de destination. Vous veillerez donc à compléter le tableau des surfaces de plancher avec la surface existante correspondant à la maison existante et la surface créée par transformation du garage
 - Vous veillerez à fournir un plan de masse entièrement coté et à l'échelle, complété avec les indications suivantes :
 - le garage existant ouvrant directement sur la voie,
 - les terrasses créées à l'arrière avec leurs dimensions en cohérence avec l'insertion graphique,
 - les modalités d'accès et de stationnements pour chacun des logements
 - Conformément à l'article A 431-9 du code de l'urbanisme, vous veillerez à traduire en « échelle graphique » l'échelle du plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
 - Vous veillerez à préciser la répartition de la surface de plancher entre les 2 logements afin de justifier du respect du nombre de stationnements pour votre projet
 - Vous veillerez à fournir un plan coté et à l'échelle de chacune des façades à l'arrière du bâtiment en en faisant apparaître la terrasse
 - Vous veillerez à préciser la nature et le coloris des matériaux utilisés pour la terrasse
 - Vous veillerez que l'insertion graphique soit cohérente avec l'indication du coloris blanc des menuiseries
 - Le PLUi (article 7 de la zone U1 et DG2.3) exige que « Le coefficient de biotope par surface (CBS) à atteindre est fixé à 0,5 ». Vous veillerez à joindre une notice indiquant le coefficient biotope du projet : voir fiche pédagogique et attestation de calcul (ci-jointes)
 - Vous veillerez à respecter l'article 8 de la zone U1 et l'article DG 2.3 du PLUi § « Espaces libres » qui disposent que « Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ».
- En effet les photos fournies dans le dossier montrent que des plantations ont été supprimées en fond de parcelle

Malgré les compléments de dossier déposés le 14/09/2026, les pièces complémentaires suivantes sont toujours manquantes :

- Vous veillerez à rectifier l'information sur le formulaire qui indique la création de 2 logements : en effet, le bâtiment existant étant composé déjà d'un logement, seul 1 logement est créé dans le cadre du projet
- La transformation d'un garage en pièce à vivre crée de la surface de plancher, sans changement de destination. Vous veillerez donc à renseigner la surface transformée du garage dans la colonne « surface créée »
- Conformément à l'article A 431-9 du code de l'urbanisme, vous veillerez à traduire en « échelle graphique » l'échelle du plan de masse des constructions à édifier ou à modifier. Le plan fourni présentant une échelle numérique
- Vous veillerez à fournir un plan coté et à l'échelle de chacune des façades à l'arrière du bâtiment en en faisant apparaître la terrasse. Cette dernière étant surélevée d'après l'insertion, elle constitue une construction et doit apparaître cotée sur les plans de façade
- Vous veillerez à préciser la nature et le coloris des matériaux utilisés pour la terrasse
- Vous veillerez que l'insertion graphique soit cohérente avec l'indication du coloris blanc des menuiseries
- Vous veillerez à compléter votre demande avec le nombre de plantations supprimées afin de justifier du respect de l'article 8 de la zone U1 et l'article DG 2.3 du PLUi § « Espaces libres » qui disposent que « Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ».

Enfin, les pièces fournies le 14/09/2026 font apparaître des non-conformités sur les points suivants :

- Vous indiquez la création de 2 places de stationnement sur le tènement 5a rue Eugène Muller. Vous veillerez à fournir un plan à l'échelle précisant l'emplacement de ces stationnements ainsi que la distance entre cet emplacement et l'entrée du terrain du projet
- Vous veillerez à respecter l'article 5 de la zone U1 du PLUi qui dispose que les constructions principales doivent être édifiées (terrasse incluse) :
 - Soit d'une limite séparative à une autre ;
 - Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales, la distance à l'autre ne pouvant être inférieure à 3 m

L'ensemble des pièces n'ayant pas été adressé à la mairie de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT dans le délai fixé par le premier courrier d'incomplet susvisé, vous êtes réputé avoir renoncé à votre projet. Votre demande fait donc l'objet d'une décision tacite de rejet.

Vous devez redéposer une nouvelle déclaration si vous souhaitez réaliser votre projet.

Je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT,
le 08/10/2026
Le Maire
Olivier JOLY

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

-DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester le refus vous pourrez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS après la fin de votre délai d'instruction. Vous pourrez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme dans un délai d'un mois. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux.. (L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite de ce recours gracieux).