



**SAINT
GENIS
POUILLY**
COEUR DU PAYS DE GEX

ARRÊTÉ

REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	DOSSIER
<i>déposée le</i> 17/11/2025 <i>Affichée en mairie le</i> 11/12/2025 <i>par</i> S.C.I. RHONE II <i>Représentée par</i> SESMAT Olivier <i>demeurant</i> 22 rue de bellevue <i>pour</i> le projet de construction d'habitations (189 logements dont 48 logements locatifs sociaux) réparti en 7 bâtiments : Trois bâtiments en RDC+3+Attique sur deux niveaux de sous-sol, un bâtiment en RDC+3+Attique sur un niveau de sous-sol, et trois bâtiments dits « intermédiaires » en RDC+1+Combles dont deux sur un niveau de sous-sol et un sans sous-sol.	PC00135425J0041 Surface de Plancher totale – Lot n°4 12071.5 m ² Places de stationnement 387 (407 dont 20 places hors du terrain d'assiette du permis de construire)
<i>terrain sis</i> Lotissement La léchère – Lot n°4 <i>à usage de</i> Habitation <i>Parcelle (s)</i> AP-0007, AP-0037, AP-0134, AP-0135, AP-0011, AP-0036	Permis de Construire comprenant ou non des démolitions

LE MAIRE,

- VU la demande de permis de construire susvisée ;
- VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R111-21, L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) approuvé le 27 février 2020, devenu exécutoire le 18 juillet 2020, et notamment le règlement de la zone 1AUG ;
- VU la modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021, et rendue exécutoire le 27 août 2021 ;
- VU la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUiH approuvée le 09 septembre 2021, et rendue exécutoire le 26 novembre 2021 ;
- VU la modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021, et rendue exécutoire le 17 février 2022 ;
- VU la modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2022, et rendue exécutoire le 07 mars 2022 ;
- VU la modification simplifiée n°2 approuvée le 26 avril 2023, et rendue exécutoire le 13 juin 2023 ;
- VU la modification n°5 approuvée le 27 mars 2024, et rendue exécutoire le 05 mai 2024 ;
- VU le permis d'aménager n°PA00135423J0001 délivré par arrêté du maire le 18/12/2024 ;
- VU les pièces complémentaires déposées en date du 06/03/2026 ;

- Considérant** le projet qui consiste à une opération de construction de 7 bâtiments de 189 logements dont 48 logements à vocation sociale sur le lot n°4 dudit lotissement pour une surface de plancher créée de 12 071,50 m² dédiée exclusivement à la sous-destination logement ;
- Considérant** les dispositions de l'article 1AUG7 « Obligations en matière de stationnement » du règlement du PLUiH indiquent : ...[Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur. Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.]... ;
- Considérant** que le projet prévoit 407 places, dont 20 places situées hors du terrain d'assiette du présent permis de construire valant division, sur une emprise relevant du permis d'aménager susvisé, lesquelles ne peuvent être comptabilisées au titre du présent permis dès lors qu'elles :
- ne sont pas situées sur le terrain d'assiette du projet,
 - ne relèvent pas d'un dispositif de mutualisation autorisé par le règlement du PLUiH,
 - ne sont pas juridiquement garanties dans le cadre du permis de construire valant division instruit ;
- Considérant** que le pétitionnaire invoque l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme pour solliciter une réduction de 30 % du besoin total en raison de la mise à disposition de deux places pour véhicules en autopartage ;
- Considérant** que la réduction prévue à l'article L.151-31 ne peut avoir pour effet de neutraliser les obligations spécifiques du règlement du PLUiH notamment aux typologies de logements et aux places visiteurs ;
- Considérant** que la mise à disposition de deux places pour véhicules en autopartage ne saurait justifier une réduction de 133 places de stationnement, disproportionnée au regard de la portée de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme ;
- Considérant** que le projet ne respecte donc pas les obligations de stationnement imposées par l'article 1AUG7 du règlement du PLUiH, ni les dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme ;
- Considérant** que le présent projet de permis de construire valant division se situe dans le périmètre du permis d'aménager n° PA00135423J0001 préalablement délivré par arrêté du Maire le 18/12/2024, lequel n'a fait l'objet ni d'un commencement d'exécution, ni d'un achèvement des travaux d'aménagement nécessaires à la desserte du futur lot n°4 ;
- Considérant** que, conformément aux articles R.442-7, R.442-13-1 et R.442-18 du Code de l'urbanisme, tant que les travaux d'aménagement ne sont pas achevés, leur réalisation doit être garantie par une garantie financière, laquelle doit être actée par arrêté du maire ;
- Considérant** qu'aucun arrêté du maire n'a été pris pour constater une telle garantie financière, et qu'aucune autorisation de vente ou location par anticipation des lots n'a été délivrée ;
- Considérant** qu'en l'absence de commencement des travaux, d'achèvement des aménagements et de garanties financières, le dossier est incomplet au sens de l'article R.431-24 du Code de l'urbanisme et ne permet pas d'assurer la réalisation des travaux nécessaires à la desserte du lot issu de la division ;

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'AIN
COMMUNE DE SAINT-GENIS-POUILLY

ARRETE

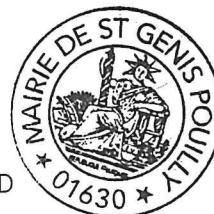
ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire valant division est REFUSÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à Saint-Genis-Pouilly, le 02/06/2026

La Maire,



Sylvie DURAND



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues par l'article L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Voies et délais de recours :

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Lyon dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative.

Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, à adresser à l'auteur de la présente décision à l'adresse suivante dans un délai de 1 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article L. 600-12-2 du code de l'Urbanisme. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de recours contentieux.»