

Commune de JASSANS-RIOTTIER

Arrêté n°2021/11/06

date de dépôt : 14 octobre 2021

date d'affichage en mairie : 19 octobre 2021

demandeur : TERRE AMENAGEMENT - M. Léon SOURN

pour : Division d'un terrain en vue de bâtir

adresse terrain : 549, AVENUE DE BELLEVUE,
à JASSANS-RIOTTIER (01480)

ARRÊTÉ
D'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de JASSANS-RIOTTIER

Le maire de JASSANS-RIOTTIER,

Vu la déclaration préalable présentée le 14 octobre 2021 par la société TERRE AMENAGEMENT représentée par M. SOURN Léon demeurant 4 RUE MAURICE AUDIBERT, à SAINT PRIEST (69800);

Vu l'objet de la demande :

- pour une division parcellaire en vue de construire 2 lots ;
- sur un terrain situé 549 AVENUE DE BELLEVUE, à JASSANS-RIOTTIER (01480) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 janvier 2012, modifié le 16 janvier 2013, mis à jour le 15 octobre 2013 et le 27 janvier 2017, et modifié le 29/03/2018

Vu l'arrêté préfectoral, en date du 30/03/2012, portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) de la Saône et du Marmont, sur la commune de Jassans-Riottier,

Considérant l'article UC 3 du Plan local d'Urbanisme en vigueur concernant les accès et la voirie qui dispose que les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les accès seront, dans la mesure du possible, regroupés en limites séparatives. Les accès automobiles doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter ou stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Considérant que le projet consiste en la division d'une parcelle pour la création de 2 lots à construire, et d'un lot résiduel sur lequel est conservé la maison d'habitation existante, ce qui porte ainsi à 3 le nombre de logements sur ce tènement, que le projet de division prévoit la création de 3 nouveaux accès indépendants les uns des autres pour desservir chacun de ces futurs logements, que le dossier ne démontre nullement que cette création de deux nouveaux accès débouchant sur la voie publique n'apporte pas de gêne ou de risque à la circulation, que la configuration du terrain permet le regroupement d'au moins deux de ces accès pour limiter le nombre de débouché sur la voie publique et ainsi limiter l'impact sur la sécurité publique alors que le dossier ne le prévoit pas, que par ailleurs la taille des futures parcelles, notamment le lot C présumé à 273 m² ne semble pas permettre un recul suffisant de l'accès permettant d'assurer la sécurité au droit de la desserte et l'implantation d'une construction respectant l'ensemble des règles d'urbanisme du secteur,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UC 3 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Considérant l'article R 111-2 du code de l'Urbanisme qui dispose que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

Considérant que le projet consiste en la division d'une parcelle pour la création de 2 lots à construire, et d'un lot résiduel sur lequel est conservé la maison d'habitation existante, ce qui porte ainsi à 3 le nombre de logements sur ce tènement, que le projet de division prévoit la création de 3 nouveaux accès indépendants les uns des autres pour desservir chacun de ces futurs logements, que le dossier ne démontre nullement que cette création de deux nouveaux accès débouchant sur la voie publique n'apporte pas de gêne ou de risque à la circulation, que la configuration du terrain permettrait le regroupement d'au moins deux de ces accès pour limiter le nombre de débouché sur la voie publique et ainsi limiter l'impact sur la sécurité publique alors que le dossier ne le prévoit pas,

Considérant par conséquent que le découpage et l'emplacement des accès prévus dans le cadre de ce projet de division est de nature à porter atteinte à la sécurité publique et donc qu'il ne respecte pas l'article R 111-2 du code de l'urbanisme,

Considérant l'Article L 111-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies,

Considérant que le projet prévoit le détachement par une déclaration préalable de division de deux lots à bâtir, qu'à ce jour les concessionnaires d'eau et d'électricité n'ont pu émettre d'avis technique garantissant une desserte satisfaisante de cette parcelle, ni l'impact de cette division sur les réseaux existants, qu'ainsi il n'est pas possible, à ce jour, de savoir si les futures constructions entraîneraient des coûts de raccordement qui justifieraient une dépense publique pour l'alimentation électrique ou le raccordement en eau potable de ce projet privé, que de toute façon concernant la présente demande de division et à ce jour l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux seront financés et exécutés, qu'il n'est donc pas possible de délivrer une autorisation,

Considérant par conséquent conformément à l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme que l'autorité compétente doit s'opposer à la réalisation de la demande,

Considérant l'article R 111-27 du code de l'urbanisme qui 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 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 le projet consiste en la division d'une parcelle pour la création de 2 lots à construire, et d'un lot résiduel sur lequel est conservé la maison d'habitation existante, que le dossier présente un projet comprenant la création de trois nouveaux accès sur cette voirie communale, que le terrain est localisé à proximité immédiate d'un espace végétalisé à protéger et à mettre en valeur repéré au Plan Local d'Urbanisme, que la parcelle comporte de nombreuses plantations d'intérêt paysager venant faire le lien dans le grand paysage entre cet espace protégé et l'espace urbain, que le découpage proposé avec des lots de faibles superficies avec un plan de division ne permet pas de garantir le respect d'une distance cohérente avec le bâti existant et une implantation pouvant satisfaire l'ensemble des règles d'urbanisme, notamment vis à vis des espaces plantés et des conditions de desserte et d'accès, alors même que ce tènement de par sa situation et ses contraintes de pente mérite un traitement qualitatif approfondi, qu'ainsi le projet présenté en l'état ne permet pas de garantir la bonne intégration de cette opération et des futures travaux de construction dans le paysage de la commune et plus particulièrement sur ce secteur,

Considérant par conséquent que le projet, en application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, doit être refusé en l'état pour assurer le maintien et la conservation des éléments remarquables du paysage naturel et urbain environnant,

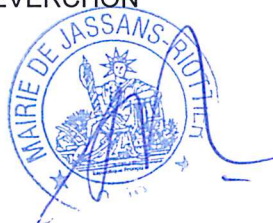
ARRÊTE

Article 1

Il est fait opposition à la déclaration préalable déposée le 14 octobre 2021 par la société TERRE AMENAGEMENT représentée par M. SOURN pour une division parcellaire en vue de construire 2 lots.

A JASSANS-RIOTTIER, le 8 novembre 2021

Le Maire,
Jean-Pierre REVERCHON



Observation :

Le dossier étant localisé dans le périmètre d'un monument historique, tout dossier de division parcellaire devra faire l'objet d'un permis d'aménager (art. R 421-19 du code de l'urbanisme). Au regard de la taille des parcelles projetées, de la situation de ce terrain à proximité d'un espace paysager protégé au PLU et des conditions de desserte et de sécurité par rapport à la voirie publique, il est demandé de réduire le nombre de lots et de présenter un projet visant à garantir une intégration paysagère satisfaisante dans le paysage urbain de ce secteur.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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).
Le tribunal administratif peut également être saisi d'une requête sur le site internet : www.telerecours.fr.