

**COMMUNE DE JASSANS-RIOTTIER**

Arrêté n°2022/07/07

date de dépôt : **08 juin 2022**

date d'affichage en mairie : **10 juin 2022**

demandeur : **M. ASLAN EROL / Mme ASLAN BELGIN**

pour : **CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC PISCINE ENTERREE**

adresse terrain **245 RUE JEAN SURCHAMP – JASSANS-RIOTTIER (01480)**

**ARRÊTÉ  
refusant un permis de construire  
au nom de la commune de JASSANS-RIOTTIER**

**Le maire de JASSANS-RIOTTIER,**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 08 juin 2022 par M. ASLAN EROL et Mme ASLAN BELGIN demeurant 463, AVENUE DE BELLEVUE à JASSANS-RIOTTIER (01480),

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison individuelle d'habitation ;
- sur un terrain situé 245, RUE JEAN SURCHAMP, à JASSANS-RIOTTIER (01480) ;
- pour une surface de plancher de 180 m<sup>2</sup> et une surface de garage de 30 m<sup>2</sup> ;

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,

Vu l'avis défavorable des services techniques de l'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du 04 juillet 2022,

Vu l'avis défavorable de Véolia en date du 21 juin 2022,

Considérant que le projet est situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme.

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 d'implantation de la construction de maison individuelle se positionne sur deux réseaux publics (eaux usées et eau potable), que le projet ne prévoit aucun moyen de vérifier l'emplacement exact de ces réseaux (situation, profondeur), ni les moyens de préservation de ces réseaux en phase chantier ou dans le cadre de l'habitation future, que les concessionnaires de ces réseaux, Véolia et les services techniques ont émis des avis défavorables au projet pour garantir la sécurité de ces réseaux, des utilisateurs et/ou des futurs occupants, que les prescriptions de constructibilité émises par Véolia ne sont pas respectées et donc qu'il n'est pas envisageable en l'état des connaissances du dossier pour des raisons évidentes de sécurité et de salubrité publique de laisser construire sur ces parcelles à l'emplacement même des réseaux, des nouvelles constructions d'habitation pouvant accueillir des familles,

Considérant par conséquent que la situation de cette construction sur les réseaux publics et sans étude spécifique permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens, est de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique et donc qu'il ne respecte pas l'article R 111-2 du code de l'urbanisme,

Considérant l'article UC 3.2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la zone qui dispose que les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle d'habitation avec une voie de desserte en impasse et sous servitude, qui débouche au niveau du terrain sur un emplacement de garage avec un angle à 90 degrés par rapport au portail dans la perpendiculaire de celui-ci, et deux places en extérieur empiétant sur la zone de manœuvre pour l'accès à ce garage, ce qui rend impraticable la manœuvre des véhicules pour le bon fonctionnement de cet espace d'accès et de stationnement au regard du nombre de places de stationnement demandée par les dispositions réglementaires du PLU,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article UC 3.2 du PLU en vigueur,

Considérant l'article UC 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la zone qui dispose que les constructions doivent s'implanter soit en retrait de minimum 3 mètres, soit en limite séparative si elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle d'habitation avec une implantation du corps principal de la construction située à moins de 3 mètres des limites de propriété Nord et Est, distance s'entendant en tout point de la construction puisqu'il n'est pas prévu par le règlement du PLU que les débords de toiture puissent être déduits de ce calcul, mais également au niveau du pan coupé du terrain sur la limite à l'angle Sud-Ouest (la pergola pouvant être considérée comme un artifice architectural pour permettre la dérogation à cette règle),

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article UC 7 du PLU en vigueur,

Considérant l'article UC 11 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la zone qui dispose que l'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible, et que de façon générale, les baies à dominantes verticales sont recommandées.

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle d'habitation sur un terrain de 373 m<sup>2</sup> et présentant une surface de plancher de 180 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute un garage de 30 m<sup>2</sup>, une piscine d'emprise de 18 m<sup>2</sup> et une zone de desserte et de stationnement assez conséquente qui ne laissent que quelques mètres carrés pour les espaces libres et les plantations, qu'au regard de l'environnement bâti et naturel, cette construction présente donc des proportions et des volumes ne s'intégrant pas avec cet environnement, que de plus, le projet présente des ouvertures carrées ou horizontales ne garantissant pas une intégration réussie avec l'environnement,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article UC 11 du PLU en vigueur,

Considérant l'article UC 12 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la zone qui dispose que pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en précisant que ce stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective,

Considérant que le projet, pour une surface de plancher de 180 m<sup>2</sup> propose 2 places de stationnement en extérieur sur la parcelle, et deux places dans le garage de 30 m<sup>2</sup>, qu'au regard de la forme et des dimensions du garage, il paraît très peu probable que deux véhicules puissent y stationner, que de plus, les stationnements extérieurs sont localisés directement sur la zone de retournement de l'accès pour rendre le garage accessible, qu'alors ces places sont inutilisables pour le bon fonctionnement de la parcelle et le stationnement efficient des places requises par le PLU,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article UC 12 du PLU en vigueur,

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 construction d'une maison individuelle d'habitation, que la toiture du projet est composée de plusieurs volumes avec des décrochements multiples en plan ou en toiture venant impacter l'aspect visuel du projet depuis la voie de desserte et depuis le grand paysage, que les très nombreuses formes d'ouvertures proposées et l'emploi d'ouvertures horizontales ou carrées, que les aménagements paysagers peu significatifs avec un emprise végétale représentant seulement quelques mètres carrés, ainsi que le volet paysager très peu fourni ne permettent donc pas de juger de l'impact réel de cette construction par rapport aux constructions voisines immédiates, qu'ainsi l'architecture projetée ne permet pas en l'état de garantir une bonne intégration paysagère des travaux envisagés, qu'alors le dossier n'apporte aucune démonstration d'une intégration cohérente avec le paysage naturel et urbain environnant, qu'ainsi le projet en l'état de présentation du dossier peut donc être considéré comme de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains environnants,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article R111-27 du code de l'urbanisme,

Considérant l'article R 431-22-1 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier sur un terrain inclus dans un lotissement soumis à permis d'aménager, la demande est accompagnée, s'il y a lieu du certificat prévu par le quatrième alinéa de l'article R. 442-18, quand l'ensemble des travaux mentionnés dans le permis d'aménager n'est pas achevé,

Considérant l'article R 442-18 du code de l'urbanisme qui dispose que le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé, soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10, soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis,

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle d'habitation sur un terrain issu d'un lotissement, que le certificat de viabilité des lots permettant la délivrance du permis de construire n'a pas été joint à la demande de permis de construire,

Considérant par conséquent que le dossier présenté ne respecte pas les articles R 431-22-1 et R 442-18 du code de l'urbanisme,

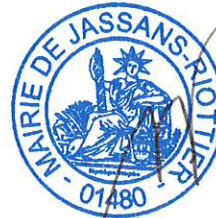
## ARRÊTE

### Article 1:

Le permis de construire est REFUSE.

A JASSANS-RIOTTIER, le 21 juillet 2022

Le Maire,  
Jean-Pierre REVERCHON



*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](http://www.telerecours.fr).