

COMMUNE DE JASSANS-RIOTTIER

Arrêté n°2022/10/11

date de dépôt : 01 août 2022

date d'affichage en mairie : 09 août 2022

demandeur : SNC DU CUVIER - M.

INNOCENTO Julien

pour : CONSTRUCTION DE DEUX MAISONS  
INDIVIDUELLES JUMEEES DE TYPE R+1

adresse terrain 79 AVENUE DE BELLEVUE –  
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 présentée le 01 août 2022 par la SNC DU CUVIER représentée par M. INNOCENTO Julien demeurant 223, CHEMIN DES SAPEYSES - FAREINS (01480);

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction de deux maisons individuelles d'habitation jumelées ;
- sur un terrain situé 79, AVENUE DE BELLEVUE, à JASSANS-RIOTTIER (01480) ;
- pour une surface de plancher de 197 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 et le 30/06/2022,

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

Vu l'avis assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02 septembre 2022,

Vu l'autorisation d'aménager n°001194 21 00001 en date du 03 août 2021 pour l'aménagement d'un lot,

Considérant que le projet est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et qu'il est concerné par une orientation d'aménagement n°2 "Au guignard" inscrite au document graphique du PLU,

Considérant l'article UA 11 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la zone qui dispose que les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti ancien en bon état de conservation, et qu'il est précisé par ailleurs que les baies à dominantes verticales sont recommandées,

Considérant que le projet consiste en la construction de deux maisons individuelles d'habitation présentant des coloris de menuiseries et de système d'occultation qui ne correspondent pas aux éléments de l'environnement bâti, et que de plus le volet paysager du projet architectural joint au dossier ne permet pas de veiller à la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement bâti ancien en bon état de conservation,

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

Considérant l'article UA 13 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la zone qui dispose que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées,

Considérant que le terrain initial disposait de plusieurs arbres de hautes tiges abattus avant le dépôt du permis d'aménager, que les plans de géomètre et le règlement du lotissement prévoit la plantation d'au minimum 6 arbres de hautes tiges et des arbustes pour compenser cet état initial du terrain, et maintenir une ambiance végétale garantissant l'intégration paysagère du projet, que le dossier de permis de construire déposé ne prévoit aucun arbuste ou strate végétale, et la plantation de seulement 2 arbres de hautes tiges dans la zone de stationnement,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article UA 13 du PLU en vigueur,

Considérant l'arrêté de lotir en date du 03 août 2021 autorisant l'aménagement d'un lotissement de 1 lot, et plus particulièrement l'article 4 de cet arrêté qui dispose que les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme, mais qu'elles devront également se conformer à

toutes celles contenues dans les documents joints au dossier de lotissement, et notamment celles du plan de composition et du règlement du lotissement.

Considérant l'article 2 du règlement propre au lotissement qui dispose que la construction principale (habitation) devra être implantée dans la zone d'implantation figurant en orange au plan parcellaire et de composition PA4 joint au présent dossier,

Considérant le plan de composition du lotissement autorisé qui définit une zone d'implantation figurant en orange, avec notamment une implantation devant présenter un minimum de recul de 6,30 mètres avec la limite séparative de parcelle Est,

Considérant que le projet consiste en la construction de deux maisons individuelles d'habitation dont l'emprise de la construction vient s'implanter à seulement 3,50 mètres de la limite séparative Est, en dehors du périmètre d'implantation autorisée par le plan de composition et le règlement propre au lotissement,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas le règlement propre au lotissement, ni le plan de composition du lotissement et donc qu'il méconnaît l'arrêté autorisant le permis d'aménager du lotissement en date du 03 août 2021,

Considérant l'arrêté de lotir en date du 03 août 2021 autorisant l'aménagement d'un lotissement de 1 lot, et plus particulièrement l'article 4 de cet arrêté qui dispose que les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme, mais qu'elles devront également se conformer à toutes celles contenues dans les documents joints au dossier de lotissement, et notamment celles du plan de composition et du règlement du lotissement.

Considérant l'article 3 du règlement propre au lotissement qui dispose que le traitement des clôtures en limite du lot devra être fait avec le plus de simplicité possible, que les clôtures devront être accompagnées sur l'emprise du lot d'arbustes endémiques avec un ratio de 2/3 d'essences caduques et 1/3 d'essences persistantes. La force des végétaux implantés au niveau de la clôture (en accompagnement d'un dispositif simple ou exclusivement composé d'arbustes) ne saurait être inférieure à 120/150 pour garantir la conservation d'une ambiance végétale de qualité sur ce secteur de la commune,

Considérant que le projet consiste en la construction de deux maisons individuelles d'habitation, que ni le plan de masse, ni la notice descriptive jointe au dossier ne décrivent le traitement des clôtures conformément aux exigences du règlement propre au lotissement, qu'il semble n'être prévu aucune plantation arbustive en limite de lot pour maintenir l'ambiance végétale qualitative du secteur et l'intégration paysagère du bâti projeté,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas le règlement propre au lotissement, et donc qu'il méconnaît l'arrêté autorisant le permis d'aménager du lotissement en date du 03 août 2021,

Considérant l'arrêté de lotir en date du 03 août 2021 autorisant l'aménagement d'un lotissement de 1 lot, et plus particulièrement l'article 4 de cet arrêté qui dispose que les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme, mais qu'elles devront également se conformer à toutes celles contenues dans les documents joints au dossier de lotissement, et notamment celles du plan de composition et du règlement du lotissement.

Considérant l'article 4 du règlement propre au lotissement qui dispose que pour retrouver le caractère arboré du site originel l'acquéreur du lot devra prévoir au moment du permis de construire (et en complément des arbustes pour les clôtures évoquées à l'article 3 du règlement propre au lotissement) l'implantation de 6 arbres de haute tige comprenant des essences endémiques ou ornementales. Les arbustes qui seront implantés au niveau des clôtures du lot assureront pour leur part le maintien de l'ambiance végétale globale du site.

Considérant que le projet consiste en la construction de deux maisons individuelles d'habitation, que le dossier ne prévoit la plantation que de deux arbres de hautes tiges sur la parcelle, et qu'il ne prévoit pas non plus la mise en place d'une végétation arbustive permettant de garantir la conservation de l'ambiance végétale de la parcelle afin d'assurer l'intégration paysagère de la construction dans son environnement,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas le règlement propre au lotissement, et donc qu'il méconnaît l'arrêté autorisant le permis d'aménager du lotissement en date du 03 août 2021,

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 de deux maisons individuelles 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,

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 de deux maisons jumelées d'habitation, que cet ensemble immobilier vient s'implanter dans une parcelle autrefois très arborée, en bordure de voie publique, que le dossier déposé ne prévoit pas de réel compensation de l'ambiance végétale qui assurerait l'intégration paysagère du projet, que l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis joint du 02 septembre 2022 estime que les façades devraient être retravaillées concernant la couverture, les ouvertures (fenêtres et baies), les forêts, la porte d'entrée, et les menuiseries pour garantir une intégration satisfaisante de ce projet, qu'ainsi l'architecture proposée ne permet pas en l'état du dossier de garantir une bonne intégration paysagère des travaux envisagés, que de plus 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,

## ARRÊTE

### Article 1:

Le permis de construire est REFUSE.

A JASSANS-RIOTTIER, le 20 octobre 2022

Le Maire,  
Jean-Pierre REVERCHON



### Observation:

Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02 septembre 2022, les éléments suivants devront être pris en considération avant tout dépôt d'une nouvelle demande. Afin de garantir une insertion qualitative du projet dans le cadre du secteur protégé, le projet sera modifié selon les prescriptions suivantes :

- Les couvertures seront en tuiles creuses (canal) ou romanes (à emboîtement, fortement galbées, 13 unités au m², type Imerys 'Canal S' ou 'Omega 13' ou équivalent) en terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli.
- Les fenêtres situées en façade Est seront de format vertical identique.
- Les baies seront soulignées par un encadrement peint d'environ 15 cm à 20 cm de largeur se retournant en tableau.
- Les forêts et bandes de rives seront en bois peints dans une teinte neutre en harmonie avec celle des menuiseries extérieures.
- Les portes d'entrée seront conformes aux dispositions traditionnelles, en bois à peindre, de facture sobre avec ou non une partie vitrée carrée ou rectangulaire à carreaux égaux (modèles en demi-lune proscrits).
- Les menuiseries (fenêtres, volets roulants, portes, portes de garage...) seront d'une teinte neutre à l'exception du blanc, du noir ou gris anthracite. Sont autorisés par exemple les gris clair ou moyen, gris bleu, gris vert, mastic, ocre, bordeaux. (Références indicatives : RAL 1001, 1019, 3005, 6013, 7004, 7006, 7031, 7037, 7039, 8011, 8025). Les lasures et vernis teintés sont à proscrire.

*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).