

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107123B0035

Date de dépôt : 16/11/2023

Date d'affichage : 16/11/2023

Demandeur : SASU LOC APPART

Pour : Changement de destination du bâtiment A

Adresse terrain : 0805 Route de La Plaine
01170 CESSY

Parcelle : AN 153

ARRÊTÉ**refusant un permis de construire
au nom de la commune de CESSY****Le maire de CESSY,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 16/11/2023 par SASU LOC APPART N° SIRET 83876120300010 représentée par Monsieur Aurélien PHILIPPE demeurant 805 Route de la Plaine 01170 CESSY, enregistrée sous le numéro PC00107123B0035 et affichée en mairie à partir du 16/11/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour le changement de destination du bâtiment A;
- sur un terrain situé 0805 Route De La Plaine 01170 CESSY;
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 363,00m² ;
- pour la parcelle : AN-0153 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat approuvé le 27 février 2020 et rendu exécutoire le 18 juillet 2020 ;

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 9 septembre 2021 et rendue exécutoire le 26 novembre 2021 ;

Vu la modification n° 1 du PLUiH approuvée par délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2021 et rendue exécutoire le 17 février 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvée le 27 janvier 2022 et rendue exécutoire le 7 mars 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du PLUiH approuvée le 26 avril 2023 et rendue exécutoire le 23 juin 2023 ;

Vu la révision allégée n°2 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;

Vu la révision allégée n°4 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;

Vu la zone N du plan local d'urbanisme et son règlement ;

Considérant les dispositions de l'article N1 du règlement du PLUiH concernant les destinations et sous destinations interdites et autorisées sous conditions : « [...] - *La réhabilitation d'habitations existantes devra se faire strictement dans l'emprise du bâtiment préexistant* ;

- Les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite d'une extension à partir de l'approbation du PLUiH et dans le prolongement de l'habitat préexistant pour les bâtis d'une surface minimale d'emprise au sol avant extension de 50m². Elles doivent se faire dans une limite de 20% de la surface de plancher existante. La surface de plancher totale après travaux ne doit pas dépasser 120 m² ;» ;

Considérant que les pièces du dossier déclarent le bâtiment A à destination de commerce ;

Considérant d'une part que le projet change la destination de commerce en destination d'habitation alors que seule la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existante est autorisée ;

Considérant d'autre part que le projet prévoit la création de 11 (onze) logements pour une surface de plancher totale après travaux de 363 m² ;

Considérant de ce fait que le projet méconnaît les dispositions de l'article N1 du règlement du PLUiH.

Considérant les dispositions de l'article N2 du règlement du PLUiH concernant les interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols et types d'activités : « Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles citées ci-dessous.

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas un trouble anormal du voisinage :

- Les aménagements visant à réduire le risque inondation ;
- Les aménagements visant à assurer ou à rétablir les continuités écologiques ;
- Les aménagements visant à restaurer le fonctionnement morpho-dynamique des cours d'eau ; - Les réhabilitations de construction situées en zone à risque d'inondation faible, à condition que le projet soit conçu de façon à maintenir la transparence hydraulique et à minimiser la vulnérabilité par rapport aux inondations ;
- La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans un délai de 5 ans après le sinistre, pour des causes autres que les inondations, qui devra être réalisée sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité ;
- La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité écologique et/ou paysagère des sites concernés.
- Les occupations du sol nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières » ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation de onze logements non nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole et forestière ;

Considérant de ce fait que le projet méconnaît les dispositions de l'article N2 du règlement du PLUiH ;

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le 21 DEC. 2023
Le Maire,



Le Maire,
Christophe BOUVIER

Handwritten signature of Christophe Bouvier

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par le biais d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

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'État. 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).