

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107123B0024

Date de dépôt : 09/08/2023

Date d'affichage : 09/08/2023

Demandeur : Madame PROCTER Jasmine et
Monsieur PASTEUR Cédric

Pour : Construction de deux maisons jumelées

Adresse terrain : 59 impasse du Serivon

01170 Cessy

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 09/08/2023 par Madame PROCTER Jasmine demeurant 100 Bis Route du Grand-Lancy 1212 GRAND LANCY (SUISSE) et Monsieur PASTEUR Cédric demeurant 4 rue de Vers 1228 PLAN-LES-OUATES (SUISSE), enregistrée sous le numéro PC00107123B0024 et affichée en mairie à partir du 09/08/2023 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 24/11/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour : construction de deux maisons jumelées ;
- sur un terrain situé 59 impasse du Serivon 01170 Cessy ;
- pour une surface de plancher créée de 254 m² ;
- pour la parcelle : AH-0042 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la déclaration préalable de division n°DP00107123B0073 accordée le 7 juillet 2023 ;

Vu le permis de démolir enregistré sous le n°PD00107123B0001 accordé le 15 mai 2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat approuvé le 27/02/2020 et exécutoire le 18/07/2020 ;

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 approuvée le 26/04/2023 et rendue exécutoire le 13/06/2023 ;

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 UGp1 du plan local d'urbanisme et son règlement ;
Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 16/01/2024 ;
Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex Agglo consulté en date du 09/08/2023 et sans réponse dans un délai d'un mois ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 06/09/2023 ;
Vu l'avis de la direction des routes du Département de l'Ain en date du 21/08/2023 ;

Considérant l'article UG5 du règlement du PLUIH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose que « Les matériaux et les couleurs employés doivent s'intégrer en harmonie avec le style architectural du bâtiment, conformément à l'étude chromatique annexée. Les éléments brillants et/ou réfléchissants sont interdits. » ;
Considérant que les documents fournis ne permettent pas de connaître les matériaux des menuiseries ;
Considérant que la référence de la couleur des tuiles ne correspond pas aux teintes proposées dans l'annexe chromatique pour les toitures ;
Considérant de fait que le projet méconnaît l'annexe chromatique et l'article UG5 du règlement du PLUIH ;

Considérant l'article UG5 du règlement du PLUIH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose que pour les clôtures sur voie ou emprise publique « Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit. » ;
Considérant que le projet objet de la demande prévoit un portail occultant sur toute la hauteur ;
Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UG5 du règlement du PLUIH ;

Considérant l'article UG5 du règlement du PLUIH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose que pour les clôtures sur voie ou emprise publique « Tout système occultant (bâches plastiques, panneaux pleins...) est interdit. » ;
Considérant que le projet objet de la demande prévoit une clôture à lames dont l'espacement n'est pas précisé sur le plan intitulé « PCMI 6 LOT B DOCUMENT GRAPHIQUE » des pièces complémentaires fournies le 24/11/2023 ;
Considérant que le projet objet de la demande prévoit dans la notice descriptive « PCMI 4 LOT B » des pièces complémentaires fournies le 24/11/2023 « Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 60cm de hauteur surmonté d'un grillage rigide NON-occultant de 1,20m pour un total de 1,80m » ;
Considérant de fait que l'instruction ne peut se faire sur ce point ;

Considérant l'article UG5 du règlement du PLUIH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose que pour les clôtures sur limites séparatives « Les systèmes occultants (à l'exception des bâches plastiques interdites) sont autorisés sur au maximum 1/3 du linéaire de clôture. » ;
Considérant que les documents fournis ne permettent pas de vérifier ce point du règlement ;
Considérant de fait que l'instruction ne peut se faire sur ce point ;

Considérant l'article UG7 du règlement du PLUIH qui dispose que « Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Elles doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet. » ;
Considérant que le projet objet de la demande prévoit une aire de manœuvre en dehors de la limite de propriété ;
Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UG7 du règlement du PLUIH ;

Considérant l'article UG7 du règlement du PLUIH qui dispose que « 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. » ;
Considérant que la norme de stationnement automobile exige 2,5 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus hors rayon TCSP et que les places visiteurs doivent représenter 20% du nombre de places réalisées pour les logements.

Considérant que le projet objet de la demande ne prévoit que 4 places de stationnement lorsque le règlement en exige 6 ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UG7 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UG9 sur les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication qui dispose que « Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées sont définies dans les règlements des services publics d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif, annexés au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. » ;

Considérant que les documents fournis ne permettent pas de vérifier ce point du règlement ;

Considérant de fait que l'instruction ne peut se faire sur ce point ;

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le 18 JAN. 2024
Le Maire,

Par délégation du Maire



Patricia REVELLAT
Adjointe au Maire

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).