

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107123B0030

Date de dépôt : 19/09/2023

Date d'affichage : 20/09/2023

Demandeur : SA GROUPE ENCI

Pour : Construction de deux maisons jumelées
avec PC valant division en deux lots

Adresse terrain : Impasse des Novires

01170 CESSY

Parcelle : AH-181

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

Vu la demande de permis de construire valant division présentée le 19/09/2023 par le Groupe ENCI N° SIRET 90971784500020 représenté par Monsieur André MARTIN demeurant 129 Avenue de Genève 74000 Annecy, enregistrée sous le numéro PC00107123B0030 et affichée en mairie à partir du 20/09/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la construction de deux maisons jumelées avec permis valant division en deux lots ;
- sur un terrain situé Impasse des Novires 01170 CESSY;
- pour une surface de plancher créée de 215.30 m² ;
- pour la parcelle : AH-0181 ;

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 zone UGp1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'habitat et son règlement ;

Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 26/09/2023 ;

Vu l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo consulté en date du 10/11/2023 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 17/10/2023 pour une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ;

Vu la division parcellaire enregistrée sous le numéro 00107123B0019 accordée le 30/03/2023 ;

Considérant les dispositions de l'article R431-24 du code de l'urbanisme : « Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division [...] » ;

Considérant d'une part, que la demande d'autorisation déposée avec le formulaire *cerfa* n°13409*12 présente une incohérence entre la description de projet « Construction de deux maisons jumelées avec PC valant division en deux lots » et la nature du projet envisagé visant exclusivement « Nouvelle construction », et excluant « Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s) » ;

Considérant que cette incohérence ne permet pas de statuer sur un projet déterminé en dépit d'un plan de division figurant parmi les pièces du dossier déposé ;

Considérant d'autre part, que la construction de 2 maisons jumelées constitue un bâtiment unique du fait d'une toiture et une façade communes ;

Considérant qu'un bâtiment unique ne peut faire l'objet d'une demande de permis de construire valant division au sens de l'article R431-24 du code de l'urbanisme ;

Considérant de ce fait que le projet méconnaît les dispositions de l'article R431-24 du code de l'urbanisme ;

Considérant les dispositions de l'article R. 431-16 j) du code de l'urbanisme relatif à l'obligation de produire une attestation de la prise en compte de la réglementation thermique ;

Considérant l'article UG5-6 du règlement du PLUiH sur la performance énergétique qui dispose que « Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bio-climatisme. »

Considérant que parmi les documents fournis au dépôt de la demande de permis de construire ne figure pas le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique ;

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

Considérant l'article UG5 – Toitures - du règlement du PLUiH qui dispose : « Les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect local. »

Considérant l'article UG5 – « Aspects des constructions - Matériaux et couleurs - du règlement du PLUiH qui dispose : « *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 le projet objet de la demande prévoit une couverture de tuiles minérales de couleur noire ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG5 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UG6 du règlement du PLUiH sur le Traitement Environnemental et Paysager des Espaces Non Bâties et Abords des Constructions - Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS) qui dispose que « *en Secteur UGp1* : La part d'espaces vert de pleine terre est fixée à 45% minimum de l'unité foncière. Le coefficient de biotope est fixé à 55% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Considérant que le projet objet de la demande prévoit un coefficient de biotope de 475.60 m² pour une parcelle de 890 m² soit 53.43% et donc inférieur au minimum requis de 55% ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG6 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UG7 du règlement du PLUiH sur les obligations en matière de stationnement qui dispose: « [...] Dans l'ensemble de la zone, pour le stationnement automobile : 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 ne prévoit pas pour le lot A2 de zone de manœuvre d'une largeur minimale de 6 mètres ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG7 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UG7 du règlement du PLUiH sur les obligations en matière de stationnement - Norme de stationnement automobile - Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP 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. [...] Pour les logements de typologie T3 et + sont requises 2 places par logement. [...] Les places accessibles par d'autres places de stationnement ne seront pas comptabilisées dans le nombre de places nécessaires à l'opération. »

Considérant que le projet objet de la demande prévoit 6 places de stationnement dont 1 pour la maison 2 du lot A2 est accessible par une autre ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG7 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

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).