

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107123B0027

Date de dépôt : 09/08/2023

Date d'affichage : 09/08/2023

Demandeur : SA ALLIADE HABITAT

Pour : Construction de 12 logements

individuels sur le lot n°7 du lotissement

Adresse terrain : 182 Chemin De Belle

Ferme 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 10/08/2023 par la SAALLIADE HABITAT N° SIRET 96050615200276 ayant son siège social 173 avenue Jean Jaures 69007 LYON représentée par Madame Elodie AUCOURT PIGNEAU, enregistrée sous le numéro **PC00107123B0027** et affichée en mairie à partir du 10/08/2023 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 30/11/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la construction de 12 logements individuels sur le lot n°7 du lotissement ;
- sur un terrain situé 182 Chemin De Belle Ferme 01170 CESSY;
- pour une surface de plancher créée de 1356 m² ;
- pour les parcelles : AA-0151, AA-0155, AA-0156, AA-0158 ;

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 1AUG du plan local d'urbanisme et son règlement ;

Vu l'Orientation d'Aménagement Programmée « BELLE FERME » ;

Vu la division parcellaire **DP00107122B0133** accordée le 27 janvier 2023 ;

Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 05/09/2023 ;
Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglomération consulté en date du 10/08/2023 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 12/09/2023 ;
Vu l'avis du gestionnaire de la voirie départementale en date du 21/08/2023 ;
Vu l'avis du service gestion et valorisation des déchets de Pays de Gex agglomération en date du 27/10/2023 ;
Vu la convention de plan urbain partenarial (PUP) signé le 11/04/2023 ;

Considérant l'article R 421-19 du code de l'urbanisme qui stipule : « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur [...] »

Considérant le projet objet de la demande n'a pas été précédé par la délivrance d'un permis d'aménager ;

Considérant de ce fait que le projet objet de la demande n'est pas conforme à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article 1AUG4 du règlement du PLUiH sur la volumétrie et implantation des constructions - Implantation par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques qui stipule « *Les constructions en premier rideau doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies à une distance comprise entre 3 et 6m de la limite de l'emprise et/ou voie publique (alignement actuel et futur). La majorité de la surface des reculs doit être plantée.* »

Considérant l'article 5 des dispositions générales du règlement du PLUiH portant sur la définition de la « *Voie privée ouverte à la circulation publique : Une voie privée est ouverte au public si les particuliers, qui établissent leur propriété sur cette voie, l'autorise. Si la voie privée ne comporte pas de dispositif de fermeture ou d'indication d'une voie privée, alors les propriétaires de la voie consentent à la libre circulation.* »

Considérant le projet objet de la demande prévoit une voirie privée non ouverte à la circulation publique sans aucun dispositif de fermeture ou d'indication d'une voie privée ;

Considérant de ce fait que la nature de la voirie doit être regardée comme ouverte à la circulation publique et que dès lors une distance comprise entre 3 et 6 m de la limite de l'emprise et/ou voie publique doit être respectée ;

Considérant le projet objet de la demande prévoit une implantation à une distance de 1.60m pour les villas 33, 34, 35, 36, 37 et 38 par rapport à la voie ;

Considérant de ce fait que le projet objet de la demande n'est pas conforme à l'article 1AUG4 du règlement du PLUiH ;

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le 23 FEV. 2024
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).