

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107123B0041

Date de dépôt : 12/12/2023

Date d'affichage : 13/12/2023

Demandeurs : Monsieur FRID Icham et
Madame GERARD Deborah

Pour : Réhabilitation d'une construction

Adresse terrain : 216 Rue de la Fruitière, Cessy

Village 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 12/12/2023 par Monsieur FRID Icham et Madame GERARD Deborah demeurants 1680 Route de Genève 01170 CESSY, enregistrée sous le numéro PC00107123B0041 et affichée en mairie à partir du 13/12/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la réhabilitation d'une construction ;
- sur un terrain situé 216 Rue de la Fruitière Cessy Village 01170 CESSY ;
- pour une surface de plancher créée de 148.91 m² ;
- pour la parcelle : AT-0082 ;

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 UH3 du plan local d'urbanisme et son règlement ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale thématique (OAP Patrimoine) du PLUiH du Pays de Gex ;

Vu le périmètre Bâti remarquable identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et son règlement ;
Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 03/01/2024 ;
Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex aggro consulté en date du 19/12/2023 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;
Vu l'avis réputé favorable tacitement d'ENEDIS consulté en date du 19/12/2023 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;
Vu l'avis de la direction des routes du Département de l'Ain en date du 11/01/2024 ;
Vu l'avis de l'architecte-conseiller du CAUE en date du 08/01/2024 ;

Considérant l'Article R*431-2 du code de l'urbanisme relatif à l'obligation de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant la surface de plancher à dépasser 150m² ;

Considérant que le projet objet de la demande prévoit la création de surface de plancher à destination d'habitation de 148.91m² en sus de la surface existante de 161m² à destination d'habitation dont le total excède donc 150m² ;

Considérant que le projet sans recourir à un architecte n'est pas conforme aux dispositions du code l'urbanisme ;

Considérant les articles article R. 151-27 et R. 151- 28 du code de l'urbanisme qui définissent cinq destinations (exploitation agricole et forestière ; habitation ; commerce et activités de service ; équipements d'intérêts collectif et services publics ; autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) elles-mêmes divisées en sous destinations, qu'il est possible d'attribuer pour une surface existante.

Considérant la construction existante et s'agissant d'une ferme gessienne dont la destination initiale est une exploitation agricole ;

Considérant que le projet objet de la demande ne prévoit pas un changement de destination pour créer un logement à usage d'habitation dans la construction existante ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions du code l'urbanisme ;

Considérant que les recommandations relatives aux ensembles patrimoniaux remarquables portant sur le bâti d'intérêt patrimonial sont applicables ;

Considérant que les interventions sur ces édifices doivent être de qualité et en harmonie avec le site et son histoire ;

Considérant que le projet objet de la demande est situé dans un secteur d'intérêt patrimonial composé d'édifices repérés pour leurs propriétés propres remarquables et/ou pour les structures urbaines qu'ils composent ;

Considérant l'avis de l'architecte-conseiller du CAUE en date du 08/01/2024 qui indique notamment « Le projet proposé présente beaucoup d'erreurs et d'éléments graphiques imprécis. »

Considérant que le bâtiment est identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme auxquelles s'appliquent les dispositions de l'OAP Patrimoine ;

Considérant que le règlement de l'OAP Patrimoine dispose qu'en matière d'ouvertures :
- Les ouvertures et percements, ainsi que les encadrements saillants, les seuils en pierre, doivent être conservés ou restitués dans leurs proportions d'origine.

- Les modifications éventuelles ou les créations de nouveaux percements (accordés à titre dérogatoire) devront se faire en accord avec l'architecture de chaque édifice, par référence à son type. [...]

- Les proportions des nouvelles baies dans les étages seront toujours plus haute que large soit une proportion verticale marquée. »

Considérant que, en l'état, le projet objet de la demande, est de nature par le nombre important de percements supplémentaires, la transformation de la porte cochère en 2 baies

distinctes et la création d'un balcon sous l'avant-toit, à porter atteinte à la conservation, à l'harmonie des édifices et à la cohérence du front bâti ;

Considérant de fait que le projet n'est pas compatible avec les dispositions de l'OAP Patrimoine ;

Considérant l'article UH3 du règlement du PLUIH sur la mixité sociale et fonctionnelle qui dispose : « Les constructions neuves, opérations d'ensemble, lotissements ou réhabilitations de 3 logements ou plus doivent intégrer une part minimum de 30% de logements sociaux (nombre de logements arrondi à l'entier supérieur) représentant au minimum 30% de la surface de plancher du projet. »

Considérant que le projet objet de la demande présente des ouvertures et percements en façade correspondant potentiellement à l'accès à un nombre indéfini de logements à usage d'habitation ;

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

Considérant l'article UH3 du règlement du PLUIH sur les Ouvertures et systèmes d'occultation qui dispose : « Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est obligatoire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.[...] » ;

Considérant que le projet objet de la demande présente une augmentation importante du nombre de percements, la transformation de la porte cochère en 2 baies distinctes et la création d'un balcon sous l'avant-toit ;

Considérant de fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UH3 du règlement du PLUIH ;

Considérant l'article UH3 du règlement du PLUIH sur les Ouvertures et systèmes d'occultation qui dispose : « [...] Les volets roulants et leurs dispositifs ne doivent pas être en saillie. »

Considérant que le projet objet de la demande prévoit la pose de volets roulants dont le mode de pose n'est pas précisé ;

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

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 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 UH6 du règlement du PLUIH sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Coefficient de pleine terre et de biotope (CBS) qui dispose : « [...] Le coefficient de biotope est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière. »

Considérant que ni dans la notice descriptive ni dans les documents graphiques du permis de construire ne figure d'indication relative au coefficient de biotope ;

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

Considérant l'article UH7 du règlement du PLUIH sur les obligations en matière de stationnement qui dispose : « Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet. [...] »

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. [...] 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 2 places dont 1 est accessible par l'autre et sans aire de retournement d'une largeur minimale de 6 mètres en dehors des voies de circulation ;

Considérant de fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UH7 du règlement du PLUIH ;

Considérant l'article UH7 du règlement du PLUIH sur les obligations en matière de stationnement qui dispose : « Pour le stationnement cycles : [...] Chaque logement devra par ailleurs disposer d'un espace de rangement clos permettant le rangement d'au moins un deux-roues non motorisé. »

Considérant que ni dans la notice descriptive ni dans les documents graphiques du permis de construire ne figure d'indication relative au stationnement des cycles ;

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

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le 26 FEV. 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).