

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107124B0002

Date de dépôt : 12/01/2024

Date d'affichage : 12/01/2024

Demandeur : Madame GUILLET Susana

Pour : construction de 2 maisons jumelées

Adresse terrain : Impasse des Novires

Les Novires 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 12/01/2024 par Madame GUILLET Susana demeurant 85 Rue Château-Gagneur 01170 GEX, enregistrée sous le numéro PC00107124B0002 et affichée en mairie à partir du 12/01/2024 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la construction de 2 maisons individuelles jumelées ;
- sur un terrain situé Impasse des Novires Les 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 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 l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 22/01/2024 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglomération consulté en date du 17/01/2024 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19/02/2024 ;

Vu l'avis des services techniques communaux en date du 16/01/2024 ;

Vu la division parcellaire accordée par **DP00107123B0019** en date du 30 mars 2023 ;

Considérant les dispositions de l'article UG3 du PLUIH qui prévoit : « 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 présent projet porte sur la parcelle AH181 lot A constituant une seule et même unité foncière avec la parcelle AH 181 lot B en ce qu'elles sont contigües et appartenant au même propriétaire ;

Considérant que cette même unité foncière fait l'objet d'une demande de permis de construire enregistrée sous le numéro 00107124B0005 déposée le 22/01/2024 par Madame Susana GUILLET demeurant 85 Rue Château-Gagneur 01170 GEX et portant sur la parcelle AH 181 lot B ;

Considérant que ces deux projets concomitants forment une opération d'ensemble qui prévoit la construction de 3 logements ;

Considérant que parmi les 3 logements prévus, il n'est pas intégré une part minimum de 30% de logements sociaux représentant au minimum 30% de la surface de plancher du projet ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme à l'article UG3 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 prévoit comme le montre le plan de masse intitulé PCMI2, une « clôture séparative par grillage rigide vert foncé à mailles rectangulaires hauteur 1,80 m » placée perpendiculairement à la façade nord-est entre les 2 maisons réduisant ainsi la zone de manœuvre à une largeur inférieure à 6 mètres ;

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

Considérant les dispositions relatives à la mutualisation de l'accès prévues dans le cadre de la division parcellaire accordée par DP00107123B0019 en date du 30 mars 2023 ;

Considérant que le projet objet de la demande ne fait pas figurer l'accès mutualisé sur le plan de masse conformément à l'autorisation susvisée ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions de la division parcellaire accordée par DP00107123B0019 en date du 30 mars 2023 et de 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 l'avis défavorable de la Régie des Eaux Gessiennes en date 22/01/2024 ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas conforme aux dispositions de l'article UG9 du règlement du PLUiH ;

ARRETE**Article unique**

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le **22 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).