

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107123B0020

date de dépôt : 31/07/2023
demandeur : SCCV EUROPEAN HOMES 327
pour : construction de 18 logements
adresse terrain : 182 chemin de Belle Ferme
01170 CESSY

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

Vu la demande de permis de construire valant division présentée le 31/07/2023 par la SCCV EUROPEAN HOMES 327 N°SIRET 94910835100014 ayant son siège social 10/12 place Vendôme 75001 Paris et représentée par Monsieur BARRANGER Philippe, enregistrée sous le numéro PC00107123B0020 et affichée en mairie à partir du 31/07/2023 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 18/10/2023 et du 27/11/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la construction de 18 logements individuels en accession libre sur le lot N°2 ;
- sur un terrain situé 182 chemin de Belle Ferme 01170 CESSY;
- pour une surface de plancher créée de 2185 m² ;
- pour les parcelles : AA-0151p, AA-229p ;

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

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

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

Vu l'arrêté de refus du permis d'aménager **PA00107123B0002** ;

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 01/08/2023 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 29/08/2023 ;
Vu l'avis du service gestion et valorisation des déchets de Pays de Gex agglomération en date du 17/10/2023 ;
Vu l'avis de la direction des routes du Département de l'Ain en date du 03/08/2023 ;
Vu la convention de plan urbain partenarial (PUP) approuvé 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 2.70m pour les villas M01, M02, M05, M06, M09, M10, M13, M14, M17 et M18 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 ;

Considérant l'article 1AUG7 du règlement du PLUiH sur les obligations en matière de stationnement qui stipule « *Zone d'influence (rayon de 400m) d'un arrêt de TCSP : Norme de stationnement automobile : T3 et + : 2 places par logement – Visiteurs : 20% du nombre de places réalisées pour les logements. Ces places seront situées en surface et accessibles depuis la voie publique. Elles seront non cessibles.* »

Considérant le projet objet de la demande prévoit seulement 43 places quand 44 sont requises et sans identifier les places visiteurs situées en surface et accessibles depuis la voie publique ;

Considérant de ce fait que le projet objet de la demande n'est pas conforme à l'article 1AUG7 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article 1AUG7 du règlement du PLUiH sur les obligations en matière de stationnement qui stipule « [...] *Tout projet d'habitations nécessitant la création de plus de 40 places de stationnement*

doit comprendre au minimum 30% des places de stationnement en souterrain ou en silos (stationnement en étages). [...] »

Considérant le projet objet de la demande prévoit seulement 13 places en sous-sol quand 14 sont requises ;

Considérant de ce fait que le projet objet de la demande n'est pas conforme à l'article 1AUG7 du règlement du PLUiH ;

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le 3 FEV. 2024

Le maire,



**Le Maire,
Christophe BOUVIER**

nc

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).