

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107124B0005

Date de dépôt : 22/01/2024

Date d'affichage : 23/01/2024

Demandeur : Madame GUILLET Susana

Pour : construction d'une maison individuelle

Adresse terrain : Impasse des 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 22/01/2024 par Madame GUILLET Susana demeurant 85 Rue Château-Gagneur 01170 GEX, enregistrée sous le numéro PC00107124B0005 et affichée en mairie à partir du 23/01/2024 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 22/01/2024 et du 02/02/2024 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé Impasse des Novires 01170 CESSY ;
- pour une surface de plancher créée de 137.80 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 30/01/2024 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex aggro consulté en date du 25/01/2024 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 27/02/2024 ;

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 B constituant une seule et même unité foncière avec la parcelle AH 181 lot A en ce qu'elles sont contiguës 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 00107124B0002 déposée le 12/01/2024 par Madame Susana GUILLET demeurant 85 Rue Château-Gagneur 01170 GEX et portant sur la parcelle AH 181 lot A ;

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 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 aux dispositions 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 de réserve de la Régie des Eaux en date 30/01/2024 ;

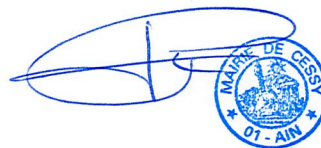
Considérant de ce fait que l'instruction ne peut se faire sur ce point ;

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le 07 MARS 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).