

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Cessy

Dossier n° PC00107123B0034

Date de dépôt : 30/10/2023

Date d'affichage : 30/10/2023

Demandeurs: Monsieur et Madame NAVA
Vivien et Jessica

Pour : Construction d'une maison individuelle

Adresse terrain : Route de Genève 01170 Cessy

ARRÊTÉ**Portant retrait d'accord et 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 30/10/2023 par Monsieur et Madame NAVA Vivien et Jessica demeurants Chemin de l'Hôtel du Parc Le Mont-Pèlerin 01801 Suisse, enregistrée sous le numéro PC00107123B0034 et affichée en mairie à partir du 31/10/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour : construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain situé Route de Genève 01170 Cessy ;
- pour une surface de plancher créée de 195 m² ;
- pour la parcelle : AS-0103 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 22/11/2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat approuvé le 27/02/2020 et exécutoire le 18/07/2020 ;

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 approuvée le 26/04/2023 et rendue exécutoire le 13/06/2023 ;

Vu la révision alléguée n°2 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;

Vu la révision alléguée n°4 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;

Vu la zone UGm1 du plan local d'urbanisme et son règlement ;

Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 18/12/2023 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex Agglo consulté en date du 02/11/2023 et sans réponse dans un délai d'un mois ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement d'Enedis DR Alpes consulté en date du 02/11/2023 et sans réponse dans un délai d'un mois ;

Vu le courrier de procédure contradictoire en date du 29/01/2024 ;

Considérant l'article UG5 du règlement du PLUiH sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère qui dispose que « Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme. » ;

Considérant que l'attestation requise n'a pas été fournie et que de ce fait ce point du règlement ne peut pas être vérifié ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UG5 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UG6 du règlement du PLUiH sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions qui dispose que « Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace libre. »

Considérant que le projet objet de la demande prévoit de planter quatre arbres de moyenne tige ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UG6 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UG7 du règlement du PLUiH sur les obligations en matière de stationnement qui dispose que « 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 une place de stationnement en enfilade devant le garage ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UG7 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UG7 du règlement du PLUiH sur les obligations en matière de stationnement qui dispose que « Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur. » Les logements T3 et plus se trouvant dans la zone d'influence d'un arrêt TCSP doivent disposer de 2 places de stationnement auxquelles s'ajoutent 20% de places visiteurs soit un total de trois places.

Considérant que le projet objet de la demande possède une place en enfilade ne pouvant pas être comptabilisée dans le nombre de places nécessaires à l'opération ;

Considérant que le projet objet de la demande ne prévoit que deux places de stationnements ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UG7 du règlement du PLUiH ;

ARRETE

Article premier

L'accord tacite en date du 22/01/2024 accordant le permis de construire n°00107123B0034 est RETIRE.

Article second

Le permis de construire n°PC00107123B0034 est refusé.

Fait à Cessy, le 01 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).