

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° PC00107123B0042

Date de dépôt : 21/12/2023

Date d'affichage : 22/12/2023

Demandeur : SARL FONCIERE 3 représentée
par Monsieur BELLEVILLE OlivierPour : Construction de deux logements type
maisons jumeléesAdresse terrain : Rue Joseph Léger 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 21/12/2023 par la SARL FONCIERE 3 représentée par Monsieur BELLEVILLE Olivier sise 218 Boulevard Henri Barbusse 69400 Villefranche-sur-Saône, enregistrée sous le numéro PC00107123B0042 et affichée en mairie à partir du 22/12/2023 ;

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 08/03/2024 ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour : Construction de deux logements type maisons jumelées ;
- sur un terrain situé Rue Joseph Léger 01170 CESSY ;
- pour une surface de plancher créée de 278,06 m² ;
- pour la parcelle : AT-0010

Vu le code de l'urbanisme ;

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 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 UCb du plan local d'urbanisme et son règlement ;

Vu l'Orientation d'Aménagement Programmée « Patrimoine » ;

Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 20/03/2024 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex Agglo consulté en date du 27/12/2023 et sans réponse dans un délai d'un mois ;

Vu l'avis d'ENEDIS DR Alpes en date du 25/01/2024 ;

Considérant l'article UC6 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 les documents fournis ne permettent pas de vérifier ce point du règlement ;

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

Considérant l'article UC6 sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions qui dispose que « Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes : [...] Au moins 10% de l'unité foncière » ;

Considérant que la notice indique une surface d'espaces verts de pleine terre de 139,33 m² alors que le plan de masse indique une surface de 158 m² ;

Considérant que les informations entre la notice et le plan de masse ne sont pas concordantes ;

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

Considérant l'article UC7 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. » ;

Considérant que le plan de masse ne représente que 6 places de stationnement lorsque la notice mentionne la création de 8 places de stationnement ;

Considérant que les informations entre la notice et le plan de masse ne sont pas concordantes ;

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

Considérant l'article UC9 du règlement du PLUiH 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 distribution d'eau potable sont définies dans le règlement du service public de l'eau potable, annexées au PLUiH, auxquels il convient de se référer pour tout aménagement. Les conclusions de la révision du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau potable et notamment le schéma de distribution en eau potable sont également à prendre en compte. Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par le règlement du service public de l'eau potable » ;

Considérant que le projet objet de la demande prévoit de positionner les regards de branchement en eau potable à l'intérieur des habitations ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UC9 du règlement du PLUiH ;

Considérant l'article UC9 du règlement du PLUiH 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. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. Les principes généraux sont les suivants : - toute construction ou installation qui a accès aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir des eaux usées domestiques et établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit être raccordée à ce réseau ; » ;

Considérant que le projet objet de la demande prévoit de positionner les regards de branchement des eaux usées à l'intérieur des habitations ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UC9 du règlement du PLUiH ;

Considérant les dispositions de l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) « Patrimoine » qui dispose que « Les constructions nouvelles tiendront compte de l'implantation des constructions voisines, elles feront l'objet d'un plan de composition qui s'appuiera sur le tissu urbain et paysager du secteur considéré afin de s'y intégrer. Ces règles de recul devront respecter le tissu d'implantation pour maintenir un effet de densité et d'ensemble sur les secteurs du bourg » ;

Considérant que le projet prévoit une implantation en émergence par rapport aux constructions voisines ne respectant pas le tissu d'implantation du secteur ;

Considérant de fait que le projet est incompatible avec le règlement de l'OAP « Patrimoine » ;

ARRETE

Article unique

La demande de permis de construire susmentionnée est refusée.

Fait à CESSY, le **25 AVR. 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).