

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° DP00107125B0049

Date de dépôt : 22/04/2025

Date d'affichage : 24/04/2025

Demandeur : Monsieur HOLDEN Robert

Pour : isolation thermique par l'extérieur du garage - pose de panneaux solaires et construction d'un carport.

Adresse terrain : 1482 Route de Tutegny
01170 CESSY**ARRÊTÉ****d'opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de CESSY****Le Maire de CESSY,**

Vu la déclaration préalable présentée le 22/04/2025 par Monsieur HOLDEN Robert demeurant 1482 Route de Tutegny 01170 CESSY, enregistrée sous le numéro **DP00107125B0049** et affichée en mairie à partir du 24/04/2025;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour l'isolation thermique par l'extérieur du garage - pose de panneaux solaires et construction d'un carport ;
- sur un terrain situé 1482 Route de Tutegny 01170 CESSY;
- pour une surface de plancher créée de 0m² ;
- pour les parcelles :A1-0054, A1-0054 ;

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 est 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 les révisions allégées n°2 et n°4 du PLUiH approuvées le 12 juillet 2023 et rendues exécutoires le 25 août 2023 ;

Vu la modification n°5 du PLUiH approuvée le 27 mars 2024 et rendue exécutoire le 05 mai 2024 ;

- Vu** la modification n°4 du PLUiH approuvée le 24 avril 2024 et rendue exécutoire le 30 mai 2024 ;
- Vu** les révisions allégées n°5 et n°6 du PLUiH approuvées le 10 juillet 2024 et rendues exécutoires le 24 août 2024 ;
- Vu** la modification simplifiée n°4 approuvée le 25 septembre 2024 et rendue exécutoire le 08 octobre 2024 ;
- Vu** la zone **UH3** et la zone **UGp1** du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et son règlement ;
- Vu** l'Orientation d'Aménagement Programmée « Patrimoine » ;
- Vu** le périmètre Bâti remarquable identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et son règlement ;
- Vu** l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 28/04/2025 ;
- Vu** l'avis du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglomération en date du 24/04/2025 ;

Considérant l'article A431-1 du code de l'urbanisme qui dispose : « *La déclaration préalable portant sur un projet de construction prévue aux articles R421-9 à R421-12 et R421-17 à R421-17-1 est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro CERFA 16702* »

Considérant que le projet objet de la demande consistant en des « Constructions et travaux non soumis à permis de construire » a fait l'objet d'une déclaration préalable sur un formulaire destiné à des travaux d'Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager (CERFA 16703) ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article A431-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article UH4 du PLUiH sur la VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS « Secteur **UH3** : L'emprise au sol maximale des constructions est de 20 % de la superficie de l'unité foncière » ;

Considérant que la parcelle AI54 est située en zone UH3 pour 208m² et en zone UGp1 pour 366m² ;

Considérant que le projet objet de la demande prévoit une implantation en zone UH3 de l'unité foncière ;

Considérant que la zone en UH3 de la parcelle est déjà construite sur une surface de l'ordre de 120m² excédant le coefficient d'emprise au sol maximum de 20% soit 41.60m² ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UH4 du règlement du PLUiH.

Considérant l'article UH5 du PLUiH sur la QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE – « *Aspects des constructions – Toitures - Matériaux : Les toitures doivent être recouvertes de tuiles dont l'aspect est proche de celui des tuiles locales. Les toitures terrasses (Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%) sont interdites* »

Considérant que le projet objet de la demande prévoit une toiture avec une couverture horizontale en ferblanterie à joint debout présentant une pente à 4% pour la totalité de la surface du carport ;

Considérant de fait que le projet méconnaît l'article UH5 du règlement du PLUiH.

Considérant les dispositions relatives au Paysage, Tissu Urbain et Espaces Libres de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale thématique du PLUiH du Pays de Gex portant sur les « *Toitures - Les volumes [...] - Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées et si elles sont de petites dimensions couvrant un élément de raccord entre deux volumes avec un impact mesuré (sous réserve de justifications techniques, architecturales, environnementales et d'intégration dans le site) à titre exceptionnel. Les toitures-terrasses pourront être autorisées dans d'autres cas de figure seulement si la qualité architecturale et environnementale du projet le justifie.* »

Considérant le bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme auxquelles s'appliquent les dispositions de l'OAP Patrimoine.

Considérant que le projet objet de la demande prévoit une toiture avec une couverture horizontale présentant une pente à 4% pour la totalité de la surface du carport ;

Considérant que les travaux projetés ne permettent pas de conserver le caractère architectural du bâtiment identifié remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
Considérant de ce fait que le projet n'est pas compatible avec les dispositions de l'OAP Patrimoine ;

Considérant les dispositions relatives au Paysage, Tissu Urbain et Espaces Libres de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale thématique du PLUiH du Pays de Gex portant sur les « Toitures - Production d'énergie solaire individuelle » :
 - Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) doivent être considérés et traités comme des éléments d'architecture participant à la composition et à la compréhension de la construction.
 - Ils seront intégrés au bâti sans être saillants par rapport au plan de toiture, sans éléments de cadres visibles, et en cohérence avec la composition architecturale de l'édifice. Ils doivent être groupés pour éviter le mitage de la toiture. Leur implantation est à privilégier sur les bâtiments annexes et ils devront être non visibles depuis l'espace public. »

Considérant le bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme auxquelles s'appliquent les dispositions de l'OAP Patrimoine.

Considérant que le projet objet de la demande prévoit une pose de panneaux photovoltaïques affleurant au pan du toit ;

Considérant que les travaux projetés ne permettent pas de conserver le caractère architectural du bâtiment identifié remarquable au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant de ce fait que le projet n'est pas compatible avec les dispositions de l'OAP Patrimoine ;

Article unique

Il est fait opposition à la déclaration préalable.

Fait à CESSY, le 13 MAI 2025
 Le Maire,



Le Maire
 Christophe BOUVIER

Handwritten signature of Christophe Bouvier

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).

Durée de validité du permis de construire :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée à deux reprises d'une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis de construire peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
 - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal.
- Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.
-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

2508 1 AM E P
Le Maire
Christophe BOUVIER

