

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA07407823X0001

Commune de CLERMONT

date de dépôt : 20/02/2023
demandeur : SAS OBJECTIF PIERRE
représentant : M. CORIAT Robert
pour : création de 5 lots en vue de
constructions à usage d'habitation
adresse terrain: Rue du Closet Le Closet, à
Clermont (74270)

ARRETE
refusant un permis d'aménager
au nom de la commune de CLERMONT

Le Maire de CLERMONT,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20/02/2023 par SAS OBJECTIF PIERRE représentée par M. CORIAT Robert demeurant 64 Chemin de Sermenaz 01700 NEYRON ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création de 5 lots en vue de constructions à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé Rue du Closet Le Closet, à Clermont (74270) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme du Pays de Seyssel approuvé le 25/02/2020, mis à jour les 23/07/2020, 22/03/2021 et 20/01/2023 et modifié les 09/11/2021 et 14/03/2023 ;

Vu la carte des aléas naturels du dossier d'information préventive notifié par le préfet le 07/11/2011 ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 04/04/2023 ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable du 02/03/2023 ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'alimentation en électricité du 08/03/2023 ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau public d'assainissement collectif du 07/03/2023 ;

Vu l'avis du service environnement du 16/03/2023 ;

Considérant que le projet n'est pas desservi par un réseau public suffisant de distribution d'électricité et que le maire n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai la desserte sera réalisée (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

Considérant que l'emprise du projet se situe au-dessus d'une conduite de distribution d'eau potable ; considérant qu'il faudrait dévier cette conduite et que le maire n'est pas en mesure d'indiquer le délai dans lequel ce dévoiement sera réalisé (article L.111-11 du code de l'urbanisme).

Considérant que le projet est de nature à entraîner des dépenses publiques hors de proportion avec les ressources de la commune car il nécessite un renforcement du réseau électrique et un dévoiement d'une conduite d'eau potable (article R.111-13 du code de l'urbanisme).

Considérant que le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, et qu'il ne peut être autorisé qu'avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de

France (article R.425-1 du code de l'urbanisme); considérant que ce dernier a donné sur le projet l'avis défavorable suivant : " considérant la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain, le projet de lotissement, par la division parcellaire projetée, par l'absence de dispositions urbaines et architecturales permettant d'encadrer les constructions futures dénature le site formant l'écrin du village de Clermont et affecte le caractère des abords protégés des monuments historiques cités ".

Considérant que l'orientation d'aménagement programmée n°16 (OAP16) du règlement du plan local d'urbanisme autorise deux accès l'un depuis la route dite du Closet et l'autre depuis la rue de l'Ecole et prévoit une voie de desserte à positionner et à aménager ; considérant que le projet ne crée aucune voie interne, il en découle que chaque lot sera raccordé aux voies existantes ce qui créera plus de deux accès; considérant ainsi que le projet n'est pas compatible l'orientation d'aménagement programmée n°16 susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que l'orientation d'aménagement programmée n°16 (OAP16) du règlement du plan local d'urbanisme précise qu'une liaison mode doux doit être positionnée et aménagée entre le Nord et le Sud du périmètre de l'OAP16 ; considérant que le projet crée un « Espace Chemin » qui ne relie pas la partie Sud avec la partie Nord du tènement de l'OAP16 et que pour ce faire le périmètre du permis d'aménager doit intégrer l'ensemble foncier concerné ; considérant ainsi que le projet n'est pas compatible l'orientation d'aménagement programmée n°16 susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que l'orientation d'aménagement programmée n°16 (OAP16) du règlement du plan local d'urbanisme doit permettre la création de 7 à 10 logements en mode intermédiaire et individuel sur la partie Sud, avec de la mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du plan local d'urbanisme ; considérant que le projet limite le nombre de logements par lot à 1, soit 5 logements sans aucune précision sur la mixité sociale ni sur les formes urbaines ; considérant ainsi que le projet n'est pas compatible l'orientation d'aménagement programmée n°16 susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que les dispositions générales 2.2 du règlement du plan local d'urbanisme précisent que le plan local d'urbanisme s'oppose à l'article R.151-21 du code l'urbanisme, et par conséquence que les règles du plan local d'urbanisme sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

Considérant que l'article 1AUH1 2 du règlement du plan local d'urbanisme impose 25% du nombre de logements soient affectés à du logement social ; considérant que le projet présente uniquement la construction de maisons individuelles ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que l'article 1AUH1 3.3 du règlement du plan local d'urbanisme impose un coefficient d'emprise au sol de 0.20 et que l'article UHc2 3.3 du règlement du plan local d'urbanisme impose un coefficient d'emprise au sol de 0.35 ; considérant que le projet présente un seul logement par lot et attribue 140m² d'emprise au sol pour les lots 4 et 5 alors que leurs superficies sont respectivement de 653m² et 654m² ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que l'article 1AUH1 3.4 du règlement du plan local d'urbanisme impose, aux constructions, 4m de recul par rapport aux limites séparatives et que l'article UHc2 3.4 du règlement du plan local d'urbanisme impose, aux constructions, 3m de recul par rapport aux limites séparatives ; considérant que le projet présente un polygone d'implantation des constructions sans aucun recul par rapport aux nouvelles limites parcellaires créées ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que l'article 1AUH1 5.1 du règlement du plan local d'urbanisme impose 50% minimum d'espaces verts à toute opération de constructions ; considérant que le projet présente des surfaces d'espaces verts minimales de 318m² pour les lots 2, 3, 4, et 5 alors que leurs superficies sont respectivement de 785m², 730m² 653m² et 654m² ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que l'article 1AUH1 5.4 du règlement du plan local d'urbanisme impose 50% minimum d'espaces perméables à toute opération de constructions ; considérant que le projet présente des

surfaces d'espaces perméables minimales de 315m² pour les lots 2, 3, 4, et 5 alors que leurs superficies sont respectivement de 785m², 730m² 653m² et 654m² ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que les articles 7.1 des zones 1AUH1 et UHc2 du règlement du plan local d'urbanisme réglementent les accès ; considérant que la demande ne présente pas les informations nécessaires pour vérifier le respect du projet par rapport à ces articles du règlement, ; qu'ainsi les pièces de la demande ne permettent pas de déterminer le respect ou non des articles susvisés du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que les articles 7.2 des zones 1AUH1 et UHc2 du règlement du plan local d'urbanisme réglementent la voirie ; considérant que la demande ne présente pas les informations nécessaires pour vérifier le respect du projet par rapport à ces articles du règlement, ; qu'ainsi les pièces de la demande ne permettent pas de déterminer le respect ou non des articles susvisés du règlement du plan local d'urbanisme.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est REFUSE.

A CLERMONT, le 02/06/2023
M. Christian VERMELLE
DOMINIQUE THEVENET
1er Adjoint



NOTA BENE : Lors d'une nouvelle dépose de permis d'aménager, le dossier sera complété avec les informations concernant les accès et la voirie ; le règlement du lotissement devra intégrer les dispositions générales du plan local d'urbanisme ainsi que les dernières modifications de celui-ci. De plus, la pièce PA12 devra être modifiée afin de respecter tous les termes de l'article R.447-8 du code de l'urbanisme.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat 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. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. 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'Etat. 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).