

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CLERMONT

dossier n° PA07407823X0004

date de dépôt : 26/12/2023
demandeur : SAS C&V HABITAT
représentée par M CROZET Yannick
pour : Création d'un lotissement de 11
lots destinés à la construction de
maisons individuelles
adresse terrain: Sous la ville 74270
Clermont

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 26/12/2023 par SAS C&V HABITAT représentant CROZET YANNICK demeurant 14 ROUTE DE RUMILLY MEYTHET 74960 ANNECY ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 11 lots destinés à la construction de maisons individuelles desservies par une voirie à créer avec aire de retournement en sa partie finale + 3 places de parkings communs + 1 espace vert planté + 1 liaison en mode doux ;
- sur un terrain situé Sous la ville 74270 Clermont parcelles 0A-1579, 0A-1580, 0A-1698 ;

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, 20/01/2023 et 23/06/2023 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 la délibération n°70/2023 du Conseil Communautaire du 09/05/2023 approuvant l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)/Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Clermont ;

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc du 04/01/2024 ;

Vu l'avis **défavorable** du gestionnaire du réseau d'alimentation électrique du 15/01/2024 ;

Vu l'avis du service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif du 15/01/2024 ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable du 16/01/2024 ;

Vu l'avis du service environnement du 22/01/2024 ;

Vu l'avis **défavorable** de l'Architecte des Bâtiments de France du 23/02/2024 ;

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 le projet est de nature à entraîner des dépenses publiques hors de proportion avec les ressources de la commune car il nécessite le renforcement du réseau d'électricité (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 et paysagère de l'ensemble urbain, objet du site patrimonial remarquable, le projet d'urbanisation, par la forme urbaine proposée sans lien avec les gabarits et l'architecture du village, par l'absence d'urbanité de l'opération se réduisant à une voie de desserte sans qualité, banalise l'écrin du village et affecte le caractère du site protégé. Le recours à un architecte ou un paysagiste-concepteur est obligatoire pour établir le projet. Celui devra être issu d'une étude paysagère du site et devra s'entendre comme une véritable greffe du village.*".

Considérant que le projet de lotissement est sur un terrain à aménager d'une surface supérieure à 2500m², le recours à un architecte ou à un paysagiste-concepteur est obligatoire pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental (articles L.441-4 et R.441-4-2 du code de l'urbanisme).

Considérant que l'article 2.2 des Dispositions Générales du règlement du plan local d'urbanisme impose que c'est chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du règlement du plan local d'urbanisme ; considérant que l'article 2.5 des Dispositions Générales du plan local d'urbanisme précise que les voies privées ouvertes au public entrent dans le champ d'application de l'article 3.3 ; considérant que l'article 1AUH1 3.3 du règlement du plan local d'urbanisme impose un recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques ; considérant que le projet présente un recul de 4m par rapport à la voie du lotissement ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que le projet de règlement prévoit de laisser le choix aux futurs acquéreurs des lots pour l'application des règles à respecter ; considérant que ce choix n'est pas codifié ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article L442-14 du code de l'urbanisme qui réglemente les règles applicables suite à la création d'un lotissement.

Considérant que l'orientation d'aménagement programmée n°17 (OAP17) du règlement du plan local d'urbanisme prévoit que l'opération doit permettre la réalisation de 8 à 10 logements en mode individuel et intermédiaire ; considérant que le projet prévoit la réalisation de 11 lots destinés à la construction d'habitats individuel pur ou individuel groupé et d'un collectif ; considérant ainsi que le projet n'est pas compatible avec l'orientation d'aménagement programmée n°17 susvisée du règlement du plan local d'urbanisme.

Considérant que les annexes sanitaires Eaux pluviales annexées au plan local d'urbanisme imposent une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ; considérant que le projet de règlement du lotissement impose uniquement une rétention à chaque lot ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas les annexes sanitaires du règlement du plan local d'urbanisme.

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est REFUSÉ.

A CLERMONT, le 05-04-2014
Le Maire,
M. Christian VERMELLE



NOTA BENE : Lors de toute nouvelle demande de permis d'aménager, le formulaire de demande devra être intégralement fourni, le cadre 10 page 12/27 devra être rempli dans son intégralité ; les plans devront matérialiser les stationnements visiteurs , l'emplacement boîtes aux lettres et la plateforme pour la mise en place du conteneur pour les ordures ménagères. De plus, le règlement du lotissement devra intégrer les dispositions générales du plan local d'urbanisme ainsi que les dernières modifications de celui-ci et le règlement de l'AVAP en plus du projet actuel.

NOTA BENE : L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le terrain est concerné par le phénomène retrait-gonflement des argiles aléa moyen.

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'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).
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.