



RECOMMANDE  
AVEC AVIS DE RÉCEPTION  
n° de l'envoi : 1A 175 093 9827 9



REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CLERMONT

dossier n° PC07407822X0008

date de dépôt : 15/12/2022  
demandeur : EUROPEAN HOMES 311  
représentant : Monsieur BARRANGER Philippe  
pour : construction 20 logements collectifs  
répartis sur 4 bâtiments en R+1  
adresse terrain : 90 RUE DE L'ECOLE, 74270  
CLERMONT

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**au nom de la commune de CLERMONT**

Le Maire de CLERMONT,

Vu la demande de permis de construire présentée le 15/12/2022 par EUROPEAN HOMES 311, représenté par M. BARRANGER Philippe, demeurant 10-12 place Vendôme 75001 PARIS ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction de 20 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments en R+1;
- sur un terrain situé 90 RUE DE L'ECOLE, 74270 CLERMONT ;
- pour une surface de plancher créée de 1426,89 m<sup>2</sup> ;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu les articles L.122-1 et suivants du code l'urbanisme (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne)

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 le 09/11/2021 ;

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

Vu l'avis DEFAVORABLE de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12/01/2023 ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau public d'assainissement collectif du 06/01/2023 ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'alimentation électrique du 09/01/2023 ;

Vu l'avis DEFAVORABLE du gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable du 17/01/2023 ;

Vu l'avis du service environnement de la Communauté de Communes Usse et Rhône, gestionnaire des ordures ménagères du 23/01/2023 ;

**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 construction d'un ensemble de logements collectifs, par le manque d'intégration des places de stationnements aux volumes bâtis, par la volumétrie très empâtée des constructions liée aux pentes de toit trop faibles au regard du bâti traditionnel avoisinant l'opération, par le manque de précision sur les matériaux projetés notamment en couverture, banalise le site et affecte le caractère des abords protégés des monuments historiques cités en référence. »

**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'article R.111-2 du code de l'urbanisme indique que le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ; considérant qu'une conduite de distribution d'eau potable se trouve dans l'emprise du projet ;

**Considérant** que l'article 1AUH1 3.1 du règlement du plan local d'urbanisme impose un coefficient d'emprise au sol de 0,20 et que l'article UHc2 3.1 du règlement du plan local d'urbanisme impose un coefficient d'emprise au sol de 0,35, soit une emprise au sol maximale de 1087,50 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du tènement ; considérant que le projet présente une emprise au sol supérieure à 1087,50 m<sup>2</sup> ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que l'article 1AUH1 3.2 du règlement du plan local d'urbanisme impose une hauteur maximum de 9 m ; considérant que le projet présente une hauteur supérieure à 9 m sur le bâtiment C ; 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 recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ; considérant que le projet ne présente aucun recul par rapport à la voie à créer ; 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 autorise l'implantation jusqu'à 2 m de la limite séparative pour les annexes non accolées au bâtiment principal, à conditions que la hauteur n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que les éléments de débords éventuels ne dépassent pas 0,80 m ; considérant que le projet présente la construction d'une annexe (carport B) dont le recul est de 2 m par rapport à la limite séparative, alors que la longueur de celui-ci est de 15,24 m ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que l'article 1AUH1 4.2 du règlement du plan local d'urbanisme interdit les toitures à un seul pan pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes non accolées aux constructions principales ; considérant que le projet présente la construction d'une annexe non accolée (carport B) dont la toiture est à un seul pan ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que l'article 1AUH1 4.2 du règlement du plan local d'urbanisme autorise les toitures terrasses ou plates dans une proportion inférieure à 25 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la ou des constructions considérées, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales ; considérant que le projet présente la construction d'une annexe (carport B) en toiture plate qui n'est pas un élément de liaison entre deux constructions principales ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que l'article 1AUH1 4.2 du règlement du plan local d'urbanisme autorise en toiture les lucarnes, les jacobines, les vitrages fixes ou ouvrants si leur surface n'excède pas 30 % du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débords de toit) ; considérant que le projet présente des lucarnes en toiture dont la surface excède 30 % du linéaire vertical de chaque pan de toiture sur lesquelles elles sont implantées ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que l'article 1AUH1 6.1 du règlement du plan local d'urbanisme impose 2 places de stationnement par logement dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction, plus 1 place visiteur par tranche de 4 logements pour les opérations de 4 logements et plus, soit un total de 45 places dont 20 places couvertes ; considérant que le projet présente 39 places dont 18 places couvertes ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que l'article 1AUH1 7.2 du règlement du plan local d'urbanisme impose que la pente des voiries ne peut excéder 12 % ; considérant que le projet présente la création d'une voirie dont la pente maximale est de 17 % ; considérant ainsi que le projet ne respecte pas l'article susvisé du règlement du plan local d'urbanisme ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire est REFUSE.

CLERMONT, le 11 Avril 2023  
DOMINIQUE THEMENET  
Le Maire,  
1<sup>er</sup> Adjoint VERMELLE



*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).