

**REPUBLIQUE  
FRANCAISE**



Commune de LA CLUSAZ

**DOSSIER n° PC 074 080 22 X0015**

Date de dépôt : **29/06/2022**  
Demandeur : **SARL TULLANDA**  
Représentant : **Monsieur DE LA TULLAYE Michel**  
Pour : **extension d'un bâtiment et création d'un logement**  
Adresse terrain : **1962 route des Confins, 74220 LA CLUSAZ**

**ARRÊTÉ**  
**refusant un permis de construire**  
**au nom de la commune de LA CLUSAZ**

**Le Maire de la commune de LA CLUSAZ**

- Vu** la demande de permis de construire présentée le 29/06/2022 par la SARL TULLANDA, représentée par Monsieur DE LA TULLAYE Michel, demeurant 2 rue Pierrefitte, 37110 AUZOUER EN TOURAINE, et enregistrée par la mairie de LA CLUSAZ sous le numéro PC 074 080 22 X0015 ;
- Vu** l'objet de la demande présentée :
- pour l'extension d'un bâtiment et la création d'un logement ;
  - sur un terrain situé 1962 route des Confins, 80 A 1597, 80 A 1599, 80 A 5202, 80 A 5205, 80 A 5207 ;
  - pour une surface de plancher créée de 160 m<sup>2</sup> ;
- Vu** l'affichage en mairie de l'avis du dépôt de la demande susvisée le : 20/7/2022 ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants ;
- Vu** les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06/04/2017, modifié simplifié n°1 le 20/12/2018, modifié simplifié n°3 le 23/05/2019, modifié simplifié n°4 le 20/10/2021, mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 19/09/2022 ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 15/04/2013, modifié n°1 le 23/10/2018 ;
- Vu** l'avis défavorable de l'Agence Régionale de Santé en date du 08/09/2022 ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en mairie le 24/08/2022 ;

**Considérant** que le projet est situé dans le périmètre de protection rapprochée des eaux de pompage du Fernuy ; **Considérant** l'arrêté préfectoral DDAF-B/7-93 du 08/11/1993 qui précise que les excavations de toute nature du sol et du sous-sol sont interdites ; **Considérant** que la profondeur maximale admise pour les travaux de terrassement est fixée à 2.00m (avis défavorable ARS du 8/9/2022) ; **Considérant** que le projet prévoit une excavation sous terrain naturel supérieur à cette valeur ; **Considérant** qu'ainsi le projet ne respecte pas l'arrêté préfectoral susvisé ;

**Considérant** que le projet porte sur la création d'un logement ayant un accès via une servitude de passage sur la parcelle A1594 ; **Considérant** que son raccordement avec la voie publique présente une pente supérieure à 5% (7.4% d'après les documents fournis), ce qui rend difficile les manœuvres de raccordement avec la voie publique ; **Considérant** que sa pente est supérieure à 12% (mesurée à 13% voir 16.9%), ce qui rend difficile la circulation sur cette voie ; **Considérant** que la voie existante utilisée pour desservir ce nouveau projet présente une configuration telle qu'elle ne peut permettre la desserte d'une nouvelle habitation **Considérant** qu'il doit être fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme qui impose au Maire de refuser un projet si le terrain concerné est desservi par une voie dont les caractéristiques rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ; **Considérant** ainsi que la desserte routière du projet, compte tenu de ces pentes, est de nature à porter atteinte à la sécurité publique (article R.111-5 du Code de l'Urbanisme) ;

Considérant que l'article 11.UH du règlement du Plan Local d'Urbanisme impose que : *« l'implantation, le volume et les proportions des constructions ou installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant. »*, **Considérant** la définition de l'extension par la Code de l'Urbanisme, à savoir « une extension est un agrandissement présentant des dimensions inférieures à l'existant » ; **Considérant** que le projet, bien que plus étroit, présente toutefois une longueur supérieure à la longueur de la façade existante (10m projet pour 8m existant) et une hauteur supérieure de 2cm ; **Considérant** que la proportion du volume créé par rapport au volume existant, ne s'inscrit plus, dans le paysage, comme une extension mais comme un nouveau chalet accolé à un chalet existant, ce qui n'est pas habituel dans l'organisation des constructions dans la vallée des Confins où chaque construction est implantée de façon distincte des autres constructions de plusieurs mètres ; **Considérant** ainsi que le projet ne respecte pas l'article 11.UH du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux selon l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme

**Considérant** que l'article 11.UH du règlement du Plan Local d'Urbanisme impose que : *« l'implantation, le volume et les proportions des constructions ou installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction. Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant. »* ; **Considérant** que le projet présente un garde-corps au niveau des combles en façade Nord du chalet prolongé jusqu'à la pente du toit et dépassant le débord existant qui ne s'intègre pas à l'environnement bâti et à l'architecture traditionnelle des bâtiments qui possèdent rarement un balcon à cet endroit du bâti ; **Considérant** que le projet présente une architecture plus moderne que la partie existante tout en proposant un soubassement avec parement pierres en façades Nord et Sud ; **Considérant** qu'il convient de distinguer les 2 volumes en retrouvant une partie existante avec un soubassement pierres et un nouveau volume traité en harmonie avec le parti pris architectural à savoir en crépi couleur claire ; **Considérant** qu'il est proposé des mouvements de terrains conséquents côté Nord à savoir des décaissements de plus de 1.40 m et des remblaiements de plus de 2.60 m ; **Considérant** ainsi que le projet ne respecte pas l'article 11.UH du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux selon l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme ;

# ARRÊTE

## Article 1 :

**Le permis de construire est REFUSÉ pour le projet susvisé.**

Fait le 20 octobre 2022

Le Maire,

THEVENET Didier,



*La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

---

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

---

**Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent 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).