

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n° CU00107123B0088

Date de dépôt : 05/12/2023

Date d'affichage : 05/12/2023

Demandeur : GUILLET Susana

Pour : construction d'une maison individuelle.

Adresse terrain : Impasse des Novires

Lieu-dit Les Novires 01170 CESSY

Parcelle : AH 181

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
OPERATION NON REALISABLE****Le maire de CESSY,**

Vu la demande présentée le 05/12/2023 par Madame GUILLET Susana demeurant 85 rue Château-Gagneur 01170 GEX et dont l'avis de dépôt a été affiché le 05/12/2023 en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme:

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré AH 181;

- impasse des Novires Lieu-dit Les Novires 01170 CESSY ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction d'une maison individuelle ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat approuvé le 27 février 2020 et rendu exécutoire le 18 juillet 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 et rendue 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 la révision allégée n°2 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;

Vu la révision allégée n°4 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS DR ALPES en date du 18/01/2024 ;

Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 13/12/2023 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglomération consulté en date du 06/12/2023 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

Vu la déclaration préalable de division parcellaire enregistrée sous le N° 00107123B0019 délivrée le 30/03/2023 ;

Vu l'avis des services techniques de la commune de Cessy en date du 31/01/2024,

Considérant l'article UG8 du PLUiH sur les Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public / Conditions d'accès aux voies qui dispose que : « En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité » ;

Considérant que le lot B détaché de la parcelle AH181 ne dispose pas d'accès mutualisé avec le lot en surplus comme prévu dans l'arrêté de division parcellaire enregistrée sous N° 00107123B0019 délivrée le 30/03/2023 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé en zone UGp1, du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH) approuvé le 27 février 2020 et rendu exécutoire le 18 juillet 2020.
Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 3 septembre 2020 au bénéfice de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex

Article 3

On notera que le territoire communal est classé en zone de sismicité modérée (décrets 2010-1254 et 2010-1255 et arrêté NOR : DEVP1015475A du 22 octobre 2010). Ces dispositions se traduisent par des règles de construction que doivent respecter les ouvrages nouveaux ou le bâti existant qui fait l'objet de modifications importantes. Ces règles sismiques sont variables suivant la classe des bâtiments définie par l'arrêté du 22 octobre 2010 selon leur nature ou le type d'occupation.

Le terrain est concerné par le secteur de risque d'exposition au plomb.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI (sous route de Tutegnny)	Régie des eaux gessiennes	Sur demande du pétitionnaire
Électricité	OUI	OUI	ENEDIS	Sur demande du pétitionnaire
Assainissement	OUI	OUI (route de Tutegnny)	Régie des eaux gessiennes	Sur demande du pétitionnaire

Vous trouverez en pièces jointes les différents avis des concessionnaires.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale Taux = 5,00 %

TA Départementale Taux = 2,50 %

Redevance d'Archéologie Préventive Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (articles L. 1331-7 du code de la santé publique).

À CESSY, le 31 JAN. 2024



Le Maire,
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. 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 : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.