

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de CESSY

Dossier n°CU00107125B0018

Date de dépôt : 24/02/2025
Date d'affichage : 25/02/2025
Demandeurs : Monsieur ROB Bernard et
Madame ROBEZ-MASSON Aline
Pour : Détachement d'un lot à bâtir de 560m²
Adresse terrain : 308 rue des Mûriers 01170
CESSY
Parcelle : AE 138

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune de CESSY
Opération réalisable**Le maire de CESSY,**

Vu la demande présentée le 24/02/2025 par Monsieur ROB Bernard et Madame ROBEZ-MASSON Aline demeurants 308 rue des Mûriers 01170 CESSY, affichée en mairie à partir du 25/02/2025 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 AE 138;
- situé 308 rue des Mûriers 01170 CESSY ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la division parcellaire en vue du détachement d'un lot à bâtir de 560m² :

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 Plan Local de l'Habitat approuvé le 27/02/2020 et exécutoire le 18/07/2020 ;

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 approuvée le 26/04/2023 et rendue exécutoire le 13/06/2023 ;

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 la modification n°5 du PLUiH approuvée le 27/03/2024 et rendue exécutoire le 05/05/2024 ;

Vu la modification n°4 du PLUiH approuvée le 24/04/2024 et rendue exécutoire le 30/05/2024 ;

Vu l'avis de la Régie des eaux gessiennes en date du 04/03/2025 ;

Vu l'avis avec prescriptions du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex Agglo en date du 07/03/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Enedis DR Alpes consulté en date du 26/02/2025 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

CERTIFIE

Article 1

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

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que, conformément aux dispositions de l'article R.410-13 du code de l'urbanisme : "Lorsque le certificat d'urbanisme exprès indique, dans le cas prévu au b de l'article L. 410-1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus".

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le Plan Local d'Urbanisme susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

– art. L.111-1-2, art. L.111-1-4, art. R.111-2 à R.111-24.

Zone : UGm1

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.

Les parcelles sont soumises au Droit de Prémption Urbain (D.P.U), délibération du 3 Septembre 2020 de Pays de Gex Agglo.

Pour information :

- Zone 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 | Voir avis | Régie des eaux gessiennes | - |
| Assainissement | OUI | Voir avis | Régie des eaux gessiennes | - |
| Électricité | OUI | OUI | Enedis DR Alpes | - |

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 %

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).

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

➤ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'urbanisme).

- Autre participation possible :

- Participation dans le cadre d'une convention de PUP (Projet Urbain Partenarial) ;
- Participation à la contribution de la prise en charge de l'extension de réseaux publics.

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- **permis d'aménager**,
- **permis de construire** : Un permis de construire pour une maison d'habitation liée à une exploitation agricole doit être déposé au nom de l'exploitation agricole déjà constituée, afin de motiver le lien de nécessité entre le projet et l'activité agricole existante.
- **déclaration préalable** pour constructions et travaux non soumis à permis de construire.
- **déclaration préalable** pour installations et aménagements non soumis à permis d'aménager.

À CESSY, le 11 AVR. 2025
Le Maire,

Par délégation du Maire



Patricia REVELLAT
Adjointe au Maire

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.

