

**CERTIFICAT d'URBANISME OPERATIONNEL
OPERATION NON REALISABLE****REPUBLIQUE FRANCAISE**

Commune de CESSY

Dossier n° CU00107124B0100**Date de dépôt :** 18/11/2024**Date d'affichage :** 19/11/2024**Demandeur :** MALAVALLON Sarah**Pour :** construction d'une maison individuelle.**Adresse terrain :** 135 Chemin Du Marais

lieu-dit LES BUGNONS - 01170 CESSY

Parcelle : AI- 0293**Le maire de CESSY,**

Vu la demande présentée le 18/11/2024 par Madame MALAVALLON Sarah demeurant 79 CHEMIN DU MARAIS - LOTISSEMENT LE PRE L'ETANG - 01170 CESSY et dont l'avis de dépôt a été affiché le 19/11/2024 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 AI- 0293 ;

• 135 Chemin Du Marais- lieu-dit LES BUGNONS - 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 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 est 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 les révisions allégées n°2 et n°4 du PLUiH approuvées le 12 juillet 2023 et rendues exécutoires le 25 août 2023 ;

Vu la modification n°5 du PLUiH approuvée le 27 mars 2024 et rendue exécutoire le 05 mai 2024 ;

Vu la modification n°4 du PLUiH approuvée le 24 avril 2024 et rendue exécutoire le 30 mai 2024 ;

Vu les révisions allégées n°5 et n°6 du PLUiH approuvées le 10 juillet 2024 et rendues exécutoires le 24 août 2024 ;

Vu la modification simplifiée n°4 du PLUiH approuvée le 25 septembre 2024 et rendue exécutoire le 08 octobre 2024 ;

Vu la zone A du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat et son règlement ;

Vu l'avis d'ENEDIS DR ALPES en date du 28/11/2024 ;

Vu l'avis de la Régie des Eaux Gessiennes en date du 22/11/2024 ;

Vu l'avis réputé favorable tacitement du Service Eaux Pluviales de Pays de Gex agglo consulté en date du 20/11/2024 et resté sans réponse dans le délai d'un mois ;

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture en date du 09/12/2024 ;

Considérant le préambule du règlement du PLUIH sur les dispositions applicables à la zone A qui dispose que : « La zone A correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme). L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur. **La création de nouveaux logements est interdite**, excepté, sous conditions, lorsqu'ils sont nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole. [...] » ;

Considérant l'article A1 du règlement du PLUIH sur les destination et sous destination interdites et autorisées sous conditions qui dispose que : « Secteur A : Sont autorisées sous conditions : - **La construction d'un logement quand il est nécessaire aux besoins de l'exploitation**. Le nombre de logement est limité à un par exploitation hormis pour les exploitations sous forme sociétaire où il est possible de construire deux logements. La surface de plancher de chaque logement ne doit pas dépasser 120 m² [...] » ;

Considérant l'article A2 du règlement du PLUIH sur les interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités qui dispose que : « Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières [...] » ;

Considérant que le projet objet de la demande prévoit la construction d'une maison individuelle à titre d'habitation principale sans lien avec une exploitation agricole ;

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 A**, 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.

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	Régie des eaux gessiennes	Sur demande du pétitionnaire
Électricité	OUI	OUI	ENEDIS	Sur demande du pétitionnaire
Assainissement	OUI	OUI	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 08 JAN. 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.