



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Délivré au nom de la commune Opération non réalisable

Le Maire,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L 410-1b 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 d'une superficie de 985m², cadastré D 2478 situé Village des Certs, 38142 AURIS ;

Présentée le 04/02/2021 par Monsieur BOUYARDEN Farid demeurant à 9 Route de Montfort 27450 SAINT-CHRISTOPHE SUR CONDE, pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un chalet et enregistrée sous le numéro CU0380202120003.

VU le code de l'urbanisme,

VU l'article L 111-11 du code de l'urbanisme relatif à la desserte,

VU l'article R 111-5 du code de l'urbanisme relatif à l'accès,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 novembre 2019,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels porté à connaissance le 20 juillet 1999 et modifié en mars 2009,

VU l'avis du Syndicat d'Assainissement du Canton de l'Oisans en date du 16 février 2021,

VU l'avis ENEDIS en date du 3 mars 2021,

VU l'avis du Maire en date du 16 février 2021,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un chalet, sur un terrain situé en zone urbaine Ub et en zone agricole A, et concerné en partie par un périmètre de continuités écologiques à préserver : haies bocagères.

CONSIDERANT que la zone A du PLU susvisé correspond au secteur agricole dont l'utilisation des sols est réservée aux activités et productions agricoles,

CONSIDERANT que l'article 1 de la zone A stipule notamment « les habitations nouvelles sauf celles liées à une exploitation agricole autorisée sous conditions » sont interdites,

CONSIDERANT que la demande consiste en la construction d'un chalet,

CONSIDERANT donc que le projet ne respecte pas le caractère de la zone A, ni l'article 1 de la zone A du règlement du PLU susvisé,

CONSIDERANT que l'article L111-11 du code l'urbanisme mentionne qu'aucune construction ne peut être autorisée du fait de l'insuffisance des conditions de desserte par les équipements publics, notamment en électricité, et du fait que le projet impose la réalisation d'équipements publics supplémentaires pour lesquels il est impossible d'indiquer actuellement dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux pourraient être réalisés,

CONSIDERANT que le terrain n'est pas desservi au droit de la parcelle et nécessite une extension du réseau d'électricité,

CONSIDERANT de ce fait que le projet ne satisfait pas aux exigences de l'article L111-11 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'article R111-5 stipule que le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

CONSIDERANT que le chemin de la Balme est un chemin rural d'une largeur de 2 m,

CONSIDERANT qu'en l'état, ce chemin ne permet pas l'accès aux véhicules et aux engins de lutte contre l'incendie,

CONSIDERANT en conséquence qu'il convient de faire application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

CERTIFIE

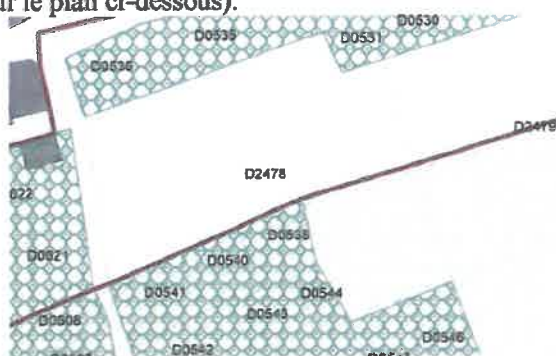
Article 1 - Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée : construction d'un chalet

Les articles R 111.2, R 111.4, du R 111.20 au R 111.27 du code de l'urbanisme sont applicables sur le territoire communal.

Le terrain est situé dans un secteur où les dispositions des articles L 122.1 et suivants relatifs à la protection de la montagne s'appliquent.

Article 2 - Le terrain est situé en partie en zone urbaine Ub et en partie en zone agricole A du document d'urbanisme susvisé.

Le terrain étant intéressé par plusieurs zones, chaque partie est soumise aux règles correspondantes. Dans le cas de la construction d'un chalet, le projet ne sera possible que dans la partie située en zone urbaine Ub (en blanc sur le plan ci-dessous).



De plus, dans le périmètre identifié sur le plan de zonage, les haies bocagères doivent être préservées. Il est autorisé d'y réaliser des percées afin de faciliter l'utilisation des terres agricoles. Toutefois, la disparition totale d'une haie est interdite.

De plus, le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

Servitudes :

I2 - périmètres des servitudes : ouvrages hydroélectriques.

Sismicité :

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée). Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 et du décret 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique.

Article 3 - Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- taxe d'aménagement : 4 % part communale et 2.5 % part départementale
- redevance d'archéologie préventive : taux de 0.40 %

Article 4 - Les participations ci-dessous pourraient être prescrites par un permis de construire ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la taxe forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

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

Article 5 - L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Eau potable :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Oui		Commune	

Électricité :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Non		ENEDIS	

Assainissement :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Oui		SACO	

Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Oui	Insuffisante	Commune	Aucun aménagement n'est prévu. Le chemin de la Balme est inscrit au PDIPR de l'Isère.

Article 6 – Observations

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il existe la possibilité de réaliser, avec l'accord du demandeur et à ses frais, un raccordement au réseau en empruntant tout ou partie des voies et emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas 100 mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. Cette possibilité de raccordement sera examinée dans le cadre de la demande de permis de construire (en application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit : - sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ; - en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ; - en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Fait à AURIS, le 22 Mars 2021
Le 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 demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de GRENOBLE d'un recours contentieux.

