



Mairie de SAINT-CASSIEN
9 ROUTE DE CHARTREUSE
38500 SAINT CASSIEN

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL POSITIF
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 22/05/2024		N° CU 038 373 24 20017
Par :	LES JARDINS DU COTEAU	ARRETE N° 2025-74
Représenté(e) par :	Madame HIBON Isabelle	
Demeurant :	39 Chemin de Tréfond 38500 ST CASSIEN	
Propriétaire :	Monsieur HIBON Vincent	
Sur un terrain sis :	39 Chemin de Tréfond	
Parcelle (s) :	AI 656 (2781 m²)	

Le Maire au nom de la commune

VU la demande présentée le 22/05/2024 par **LES JARDINS DU COTEAU représentée par Madame HIBON Isabelle** en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 656
- situé 39 Chemin de Tréfond

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé *pour* :

Projet de construction d'un bâtiment agricole

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 24/01/2014 ;

VU la carte des aléas en date du 01/10/2012 annexée au PLU de la commune ;

VU la consultation d'ENEDIS en date du 24/05/2024 ;

VU l'avis Favorable du service de l'Eau (Cycle de l'eau) du Pays Voironnais en date du 03/06/2024 ;

VU l'avis Favorable du service Assainissement (Cycle de l'eau) du Pays Voironnais en date du 03/06/2024 ;

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande **peut être utilisé pour la réalisation de l'opération** visée ci-dessus, sous certaines conditions énoncées aux articles ci-après.

Article 2 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 3 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 3 : Le terrain est situé en zone A dans une commune régie par un Plan Local d'Urbanisme.

Le projet décrit dans la demande sera réalisable s'il respecte l'ensemble des articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Sont, en outre, applicables les articles suivants d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

- R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations,
- R.111-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou vestiges archéologiques,
- R.111-26 du Code de l'Urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-21 et L. 110-2 du Code de l'Environnement,
- R.111-27 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 4 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le terrain est concerné par les servitudes suivantes : Toute édification de clôture sur l'ensemble du territoire devra faire l'obligation d'un dépôt d'une autorisation d'urbanisme conformément à la délibération du 21/02/20214.

Article 5 : RISQUES NATURELS ET SISMIQUES

- La parcelle est située en zone(s) de risques naturels :
 - **de retrait gonflement des sols argileux aléa faible B2** généralisé sur l'ensemble de la commune.
 - **de crues torrentielles d'aléa faible C1**
 - **de crues torrentielles d'aléa fort C3**

Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage, de s'assurer de respecter toutes les prescriptions décrites dans les fiches thématiques jointes pour se prémunir contre ces risques.

- Le terrain est situé en **zone de sismicité catégorie 3 (modérée)**. Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté préfectoral numéro 2011112-0023 du 22 avril 2011 et du décret numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention des risques sismiques.

Article 6 : La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Gestionnaires	Terrain desservi	Observations
Électricité	ENEDIS	OUI (Sous conditions)	Il est nécessaire de se rapprocher du gestionnaire avant tout dépôt de permis de construire.
Eau potable	Pays Voironnais	OUI	Le terrain est desservi par le réseau public au droit du terrain. Aucune contribution financière ne sera prise en charge par la commune
Eaux pluviales	Commune	NON	Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure. Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif). En l'absence de réseau ou exutoire, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le périmètre de l'opération. Les accès à partir des voies publiques communales devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit . Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit .

Réseaux	Gestionnaires	Terrain desservi	Observations
Assainissement	Pays Voironnais	NON	Le dossier de demande de permis de construire devra préciser la nature des eaux usées produites (domestiques, assimilées domestiques, ou non domestiques). Le projet devra être accompagné du descriptif du dispositif d'assainissement pour la prise en charge de ces eaux usées.
Voirie	Commune	OUI	Le terrain est desservi par une voie communale dénommée « Chemin de Trefonds ». Les accès respectifs aux constructions devront être validés par la Commune avant tout dépôt de permis de construire.

Article 7 : FISCALITÉ [Taxe d'Aménagement (TA) et Redevance d'archéologie préventive (RAP)]

Les contributions suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite du permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

TA - Part communale	Taux 5 %
TA - Part départementale	Taux 2,50 %
RAP	Taux 0,40 %

Article 8 : PARTICIPATIONS D'URBANISME

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à la 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 exigibles sans procédure de délibération préalable : participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Article 9 : FORMALITÉS D'URBANISME

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront (entre autres) nécessaires :

- **Demande de Permis de Construire dans laquelle le lien et la nécessité du projet en lien avec l'activité agricole devra être démontrée.**

Un architecte conseil du CAUE est à votre disposition pour vous conseiller gratuitement lors de l'élaboration de votre projet de construction. Renseignez-vous en mairie.

Pour information, le recours à un architecte ou d'un paysagiste concepteur est obligatoire :

- pour tous travaux soumis à autorisation de construire, pour le compte d'une personne morale, ou si la demande de permis de construire porte sur une construction de plus de 150 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher (R431-2 du code de l'urbanisme).
- pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement, au-delà de 2500 m² de surface de terrain à aménager.

Fait à **Saint-Cassien**,

Le 10/10/2025

**Le Maire de Saint-Cassien,
Laurent AILLOUD**



La présente décision est transmise 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 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. En effet 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, sauf exceptions, vous être opposées.

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vues, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : 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.