



Commune de
ARANDON
PASSINS

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL Opération réalisable

Le Maire,

VU la demande d'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 de 2138 m²,
- Cadastré **014 AE-0560, 014 AE-0561**,
- Situé Allée des Charmilles 38510 ARANDON-PASSINS,
- Présentée le 26/02/2024,
- Par **Monsieur NOUARI Djilali**,
- Demeurant 1 rue d'Artémis 38 080 L'ISLE-D'ABEAU,
- Enregistrée par la mairie de ARANDON-PASSINS sous le numéro **CU0382972410006**.

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 410-1 et suivants, R 410-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ARANDON approuvé le 16/12/2019,

CERTIFIÉ

Article 1 - Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée : projet d'entrepôt logistique et bureau en location, champ solaire de 600-700m², activité solaire et matériel photovoltaïque sans batterie lithium.

Article 2 – Au document d'urbanisme susvisé, le terrain est situé en zone UY, zone du parc d'activité du Pays des Couleurs.

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

- OAP n°2, production de constructions économes en énergie et recourant aux énergies renouvelables sur tout le territoire,
- Plan Prévention des Risque, zone Bi'2, zone d'inondation de pied de versant avec ou sans remontée de nappe.

Article 3 - Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- taxe d'aménagement : 5 % part communale, et 2.5 % part départementale.
- redevance d'archéologie préventive : taux 0.40 %.

Article 4 - Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, ou en cas de permis tacite 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 prescrites, sous la forme de la participation 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)

Participations préalablement instaurées par délibération

- Néant.

Article 5 - Le terrain est soumis au droit de préemption urbain.

Article 6 - Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État suivants :

➤ néant.

Article 7 - L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Eau potable :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Oui		Régie des Eaux Balcons du Dauphiné Voir avis en date du 06/03/2024	__/__/__

Électricité :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
-		Enedis Voir avis en date du 11/04/2024	__/__/__

Assainissement :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Oui		Régie des Eaux Balcons du Dauphiné Voir avis en date du 06/03/2024	__/__/__

Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Oui		Communauté de communes des Balcons du Dauphiné	__/__/__

Article 9 - Observations :

Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme qui sera déposé pour le projet de champ solaire de 600-700m² de panneaux solaires, sera instruite par les services de l'État.

L'accès sur le domaine public devra être aménagé en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

Toute construction sur ce terrain devra obligatoirement être raccordée aux réseaux publics existants aux frais de l'intéressé (articles R 410-14 - R 111-8 du Code de l'urbanisme).

Au titre de la réalisation des équipements propres à l'opération, le constructeur devra exécuter les travaux de raccordement à la voie publique et de branchement aux réseaux publics, selon les directives données par les autorités gestionnaires de la voie et des réseaux (articles R 410-14 - L 332-15 du Code de l'urbanisme).

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.

Durée de validité :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, 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.

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 exception relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le certificat d'urbanisme est exécutoire à compter de sa notification et de sa réception par les services préfectoraux.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Dans ces conditions des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle.

Pour rappel la Loi N°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelable de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L.342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Les eaux pluviales seront traitées et infiltrées dans le sol sur la parcelle aux frais du constructeur, qui est responsable du dimensionnement des ouvrages nécessaires.

Si la propriété foncière d'origine est divisée en vue de la construction toute demande de permis de construire devra être précédée d'une procédure de lotissement sous forme de déclaration préalable ou permis d'aménager (article R 421-19a ou R 421-23a du Code de l'urbanisme).

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée). Les règles de construction respecteront les prescriptions de l'arrêté du 22/10/2010 et du décret 2010-1254 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique, ainsi que celles des décrets 2023-1173 et 2023-1175 du 12/12/2023 et de l'arrêté du 22/12/2023.

Le terrain étant situé dans la zone bleue Bi'2 zone d'inondation de pied de versant avec ou sans remontée de nappe du plan de prévention des risques approuvé le 16/12/2019, toute construction devra être conforme au règlement correspondant (articles R 410-14 et R 111-2 du Code de l'urbanisme).

Afin de mettre au point le projet architectural au regard de son environnement, le maître d'ouvrage devra prendre rendez-vous auprès de l'architecte-conseil local avant le dépôt de la demande de permis de construire (RDV au 04 74 80 23 30).

Fait à ARANDON PASSINS

Le : 20/12/2023

Maire

Maria SANDRIN



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