



COMMUNE DE CHAPAREILLAN

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Pour connaître si une opération est réalisable
Délivré par le Maire au nom de la commune

DEMANDE n° CU 038 075 25 10074

Déposée le 12/11/2025

Par : PHILIPPE Immobilier représentée par Madame PHILIPPE Laura
Demeurant à : Au Roty – 38 660 Le Touvet

Parcelle cadastrée : AI 482

Sur un terrain sis : 35 Chemin De La Grange De Tamie – 38 530 Chapareillan

Le Maire de Chapareillan,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisé,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.410-1 et R.410-1 et suivants,
Vu le Livre I, Titre II, Chapitre III du Code de l'urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme,
Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation Isère amont approuvé en date du 30/07/2007,
Vu la Carte des Risques Naturels R.111-3 approuvée en date du 31/12/1976,
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels, porté à connaissance en date du 16/05/2002,
Vu le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme reportant la carte d'aléas généralisée du risque de ruissellement sur versant d'aléa faible dans son document "Carte des aléas Est",
Vu l'arrêté n°2001-5521, classant le département de l'Isère en zone à risque d'exposition au plomb,
Vu l'arrêté municipal n°2020-009 en date du 03/06/2020 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Roland SOCQUET-CLERC, quatrième adjoint au Maire,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chapareillan approuvé le 02/11/2022,
Vu l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie, modifié par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art.22 I,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 19/06/2014, fixant le taux et les exonérations de la taxe d'aménagement,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 28/09/2007, instaurant le Droit de Préemption Urbain simple,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 26/10/2007, instaurant le dépôt d'une déclaration préalable pour la pose de clôtures,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12/05/2015, instaurant le dépôt d'une déclaration préalable pour le ravalement des façades,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service des eaux du Grésivaudan en date du 14/11/2025,

Vu l'avis de la Maison du Département du territoire du Grésivaudan en date du 01/12/2025,

Vu l'avis Favorable du service gestionnaire de distribution en électricité ENEDIS en date du 11/12/2025,

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, la liste des taxes et participations d'urbanisme, l'état des équipements publics existants ou prévus, et si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération en particulier,

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme a été présentée le 12/11/2025 par PHILIPPE Immobilier représentée par Madame PHILIPPE Laura demeurant Au Roty 38 660 Le Touvet et qu'elle est enregistrée sous le numéro CU 038 075 25 10074,

Considérant qu'elle concerne l'opération suivante : détachement d'un terrain à bâtir avec projet d'une ou deux constructions,

CERTIFIE

Article 1 : Réalisation de l'opération projetée

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

Article 2 : Portée juridique

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.

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 à l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de Permis ou 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 : Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé dans une commune régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/11/2022. Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables : L.111-1-4, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Article 4 : Contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé en **zone urbaine Ua** correspondant aux secteurs d'habitat ancien et aggloméré du centre-village et des hameaux de la plaine constituant la structure traditionnelle de Chapareillan dans laquelle il s'avère souhaitable de conserver les caractéristiques du tissu bâti, dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de cette zone est annexé au présent certificat.

En complément de ce règlement, les éléments suivants sont à prendre en considération. Le terrain se situe :

- Dans un secteur affecté par le bruit d'infrastructures classées sonores par arrêté préfectoral, à l'intérieur desquels les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.
- Le long d'une route départementale RD1090.
- Dans une zone couverte par un arrêté préfectoral concernant le risque d'exposition au plomb.
- Dans un périmètre de transmissions radio-électriques (protection des centres de réception contre les perturbation électromagnétiques).

Article 5 : Risques naturels

Le terrain est situé dans une commune couverte par une carte des risques naturels (Carte R. 111-3) approuvée en date du 31/12/1976, par un zonage réglementaire des risques (plan 4.2.4) et par un règlement écrit des risques naturels (document 4.1.2 - partie 2) approuvés en date du 02/11/2022.

Le terrain est concerné par un risque de ruissellement sur versant d'aléa faible, la réglementation correspondante doit être appliquée sur l'ensemble du territoire (hors haut-plateau du Mont Granier selon la délimitation définie par le PAC 2002).

Par ailleurs, le terrain est situé en zone sismicité moyenne (zone 4). Les règles de construction respecteront les prescriptions des décrets n°2010-1254 relatif à la prévention des risques et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Article 6 : Droits de préemption

Le Droit de Préemption Commercial n'est pas instauré sur le territoire communal.

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain simple par délibération du 28/09/2007 au bénéfice de la commune de Chapareillan.

Article 7 : Taxes et participations d'urbanisme

Les taxes d'urbanisme sont définies par les articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme. Les taxes suivantes seront exigées après la délivrance effective ou facite d'un permis ou d'une Déclaration Préalable :

- **Taxe d'Aménagement communale :**

Son taux a été fixé par la Commune à 5%. Cette taxe finance les équipements communaux.

- **Taxe d'Aménagement départementale :**

Son taux est fixé par le Conseil départemental de l'Isère à 2,5%. Cette taxe finance les espaces naturels sensibles et le Conseil Architectural d'Urbanisme et de l'Environnement.

- **Taxe d'archéologie préventive :**

Son taux est fixé par l'Etat à 0,40%. Cette taxe finance les diagnostics et la recherche archéologique.

Le montant de ces taxes varie selon la surface taxable créée. Leurs montants sont définis directement par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Les taxes sont exigibles à compter de la déclaration dans un délai de 90 jours à compter de l'achèvement des travaux des opérations imposables au sens du I de l'article 1406 du code général des impôts via le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » accessible sur impots.gouv.fr, hors cas d'acompte pour les constructions supérieures à 5 000 m².

Article 8 – Desserte par les réseaux publics

EQUIPEMENTS	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable (AEP)	OUI	OUI	Grésivaudan	NC
Eaux usées (EU)	NON	NON	Grésivaudan	NC
Eaux pluviales (EP)	NC	NC	Commune	NC
Électricité	OUI	OUI	Enedis	NC
Voirie publique	OUI	OUI	Commune	NC

- **Réseaux secs et humides :**

Prescriptions Eau potable :

Le terrain est desservi par un réseau d'eau potable intercommunal.

En cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme afin de réaliser une construction sur ce terrain, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Le projet devra être raccordé au réseau potable.
- Le branchement à effectuer sera soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de ce réseau.
- Les frais de branchement seront exclusivement à la charge du demandeur.

Les prescriptions formulées dans l'avis du Service des Eaux du Grésivaudan, devront être strictement respectées en cas de dépôt d'une demande d'autorisation.

Prescriptions Eaux usées :

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'eaux usées intercommunal.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le projet est situé en zone d'assainissement non collectif. La conformité de l'installation d'assainissement individuel sera vérifiée au stade du dépôt du dossier de demande de permis de

construire, par la production d'une attestation établie en application de l'article R. 431-16 c) du code de l'urbanisme.

Avant tout dépôt d'une autorisation d'urbanisme, il conviendra de présenter, au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), une étude de faisabilité effectuée par un bureau d'études géotechnique pour la mise en place d'une filière de traitement adaptée afin d'obtenir l'attestation nécessaire, et un plan de masse présentant l'emplacement de la filière. Ces documents devront être accompagnés de la fiche déclarative disponible sur le site www.le-gresivaudan.fr rubrique Eau et Assainissement.

Prescriptions Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assise du projet. Dans pareil cas, la réalisation d'une étude géotechnique afin de connaître la perméabilité des sols est recommandée.

Prescriptions Électricité / Eau potable :

En cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme afin de réaliser une construction sur ce terrain, son raccordement pourrait être envisagé selon les modalités suivantes :

- Si cela est possible, sur le domaine privé en servitude par d'autres terrains contigus : Un branchement individuel serait envisageable. En réponse à une consultation écrite lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, la distance et le coût seraient calculés par le service gestionnaire de distribution d'électricité ENEDIS / d'adduction en eau potable. Le coût financier de ce branchement entre la future construction et le coffret / regard en bordure de domaine public serait imputé au demandeur dans le cadre du raccordement matériel de sa construction. Il s'agirait alors d'un branchement individuel dédié à l'opération envisagée, dont le coût serait entièrement à la charge du demandeur.
- Sur le domaine public, si la distance entre le terrain d'assiette et le réseau le plus proche est inférieure à 100 mètres linéaires : un branchement individuel serait envisageable. En réponse à une consultation écrite lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, la distance et le coût de ce branchement seraient calculés par le service gestionnaire d'adduction en eau potable. Il serait transmis au demandeur un courrier au titre de l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, lui demandant son accord sur la prise en charge du coût financier de ce branchement. Son acceptation serait citée dans l'arrêté de l'autorisation d'urbanisme. Il s'agirait alors d'un branchement individuel dédié à l'opération envisagée, dont le coût serait entièrement à la charge du demandeur.
- Sur le domaine public, si la distance entre le terrain d'assiette et le réseau le plus proche est supérieure à 100 mètres linéaires : seule une extension pourrait être réalisée. En réponse à une consultation écrite lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, la distance et le coût seraient calculés par le service gestionnaire d'adduction en eau potable. Si la commune donne son accord à la prise en charge de cette extension, son coût serait imputé à la commune. Il s'agirait alors d'un équipement public.

La contribution prévue à l'article L.342-12 du Code de l'énergie et relative au financement des extensions du réseau d'électricité, sera versée par le bénéficiaire du permis ou de la non opposition.

- **Voirie :**

L'accès projeté au terrain garantit la sécurité publique et ne constitue pas un danger.

En cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme afin de réaliser une construction sur ce terrain, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- L'accès devra être suffisamment dimensionné pour permettre de dégager une ligne de vue continue des deux côtés.
- Les eaux de ruissellement du terrain seront collectées afin qu'elles ne s'écoulent pas sur la voie publique.
- Les aménagements particuliers envisagés seront soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de la voirie.
- Lors des travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet, l'état existant de la voie publique permettant d'accéder au terrain devra être conservé. En cas de détérioration de celle-ci, le demandeur aura la responsabilité financière de sa remise en état et assumera seul les conséquences juridiques. Par ailleurs, toute modification et/ou empiétement sur cette voie par le demandeur est strictement interdite.
- L'accès au projet, notamment sa connexion avec la voie publique, sera exclusivement à la charge du demandeur.

- **Déchets ménagers :**

La collecte des déchets ménagers est assurée par la Communauté de Communes Le Grésivaudan en points de collecte de proximité. Les futurs propriétaires ou locataires devront se rendre au niveau des points de collecte de proximité prévus à cet effet, pour les recyclables, les ordures ménagères résiduelles, le papier carton et le verre.

Conformément à la loi de transition énergétique et pour la croissance verte, la mise en place d'un composteur pour la gestion des bio-déchets devra être prévue. Pour plus d'info, <https://www.le-gresivaudan.fr/674-compostage.htm>

Pour toute question, vous pouvez prendre contact avec la Direction des Déchets du Grésivaudan (04 76 08 03 03).

Article 9 : Durée de validité et prorogation

Ce certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. En application de l'article R.410-17 du Code de l'urbanisme, il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation, deux mois au plus tard avant son échéance.

Article 10 : Recours

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également dans un délai d'un mois 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'Etat. L'absence de réponse dans les deux mois vaut rejet implicite.



Cette démarche de recours gracieux ou hiérarchique ne prolonge pas le délai de recours contentieux.

Le 19/12/2025.

Le Maire,
Martine VENTURINI



SERVICE DES EAUX

AVIS EAU POTABLE – EAUX USEES

Commune de : CHAPAREILLAN	N° de la demande : CU 038 075 25 10074
Nom du Pétitionnaire : PHILIPPE IMMOBILIER Mme PHILIPPE Laura	Date de réception de la demande d'avis : 13/11/2025
Adresse du projet : 35 Chemin de la Grange de Tamie 38530 CHAPAREILLAN	Nature projet : Détachement d'un terrain à bâtir avec projet d'une ou deux constructions.
Parcelle(s) cadastrale(s) déclarée(s) : AI482	

Avis du service des eaux

AVIS FAVORABLE

Sous réserve du respect des observations techniques - Voir détail des avis en seconde page

Le pétitionnaire devra obligatoirement indiquer lors de l'instruction du permis de construire, sur le plan de masse, les points de raccordements aux réseaux publics ainsi que les servitudes réseaux nécessaires jusqu'au domaine public.

Saint-Vincent-de Mercuze, le 14/11/2025

Cachet:



Dossier instruit par NAGENRAUFT Eddy

Desserte par le réseau d'eaux usées

Le projet n'est pas desservi au droit par le réseau public.

Montant estimé de la PFAC : 0 €

Observations techniques:

Nous vous informons que préalablement à la demande de permis de construire, vous devez obtenir un avis réglementaire obligatoire du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) spécifique à votre projet. Le délai d'obtention de cet avis est d'environ 3 mois entre la préparation du projet (définition du projet, réalisation d'une étude de faisabilité) et l'instruction du service (instruction et demande de pièces au besoin).

Dans ce cadre, il conviendra de contacter le SPANC au début du projet pour obtenir la procédure et le cahier des charges applicable aux études de faisabilité .

Nous vous rappelons également qu'il vous appartient d'obtenir les autorisations nécessaires dans l'hypothèse où vos équipements d'assainissement impacteraient des terrains ne vous appartenant pas.
source d'information : <https://www.le-gresivaudan.fr/414-eau-et-assainissement.htm>

Avis eaux usées : **Favorable**

Desserte par le réseau d'eau potable

Le projet est desservi par le réseau public situé Chemin de la Cossette.

Longueur du branchement sous domaine public estimée à environ : 70 mètres.

Observations techniques:

Le pétitionnaire devra réaliser l'intégralité du branchement (partie publique et privée) à ses frais. Prévoir la mise en place d'un regard compteur hors gel agréé par le Service des Eaux et situé en limite du domaine public de façon à rester accessible à tout moment depuis la voie publique.

Le pétitionnaire devra impérativement prendre contact avec le gestionnaire du réseau d'eau potable (coordonnées disponibles sur le site Internet du Grésivaudan) avant le premier remplissage de la piscine afin de valider les modalités de ce dernier.

Pour rappel, un seul point de raccordement par ténement est autorisé par le règlement du service des eaux.

Avis eau potable : **Favorable**

Saint-Vincent-de Mercuze, le
14/11/2025

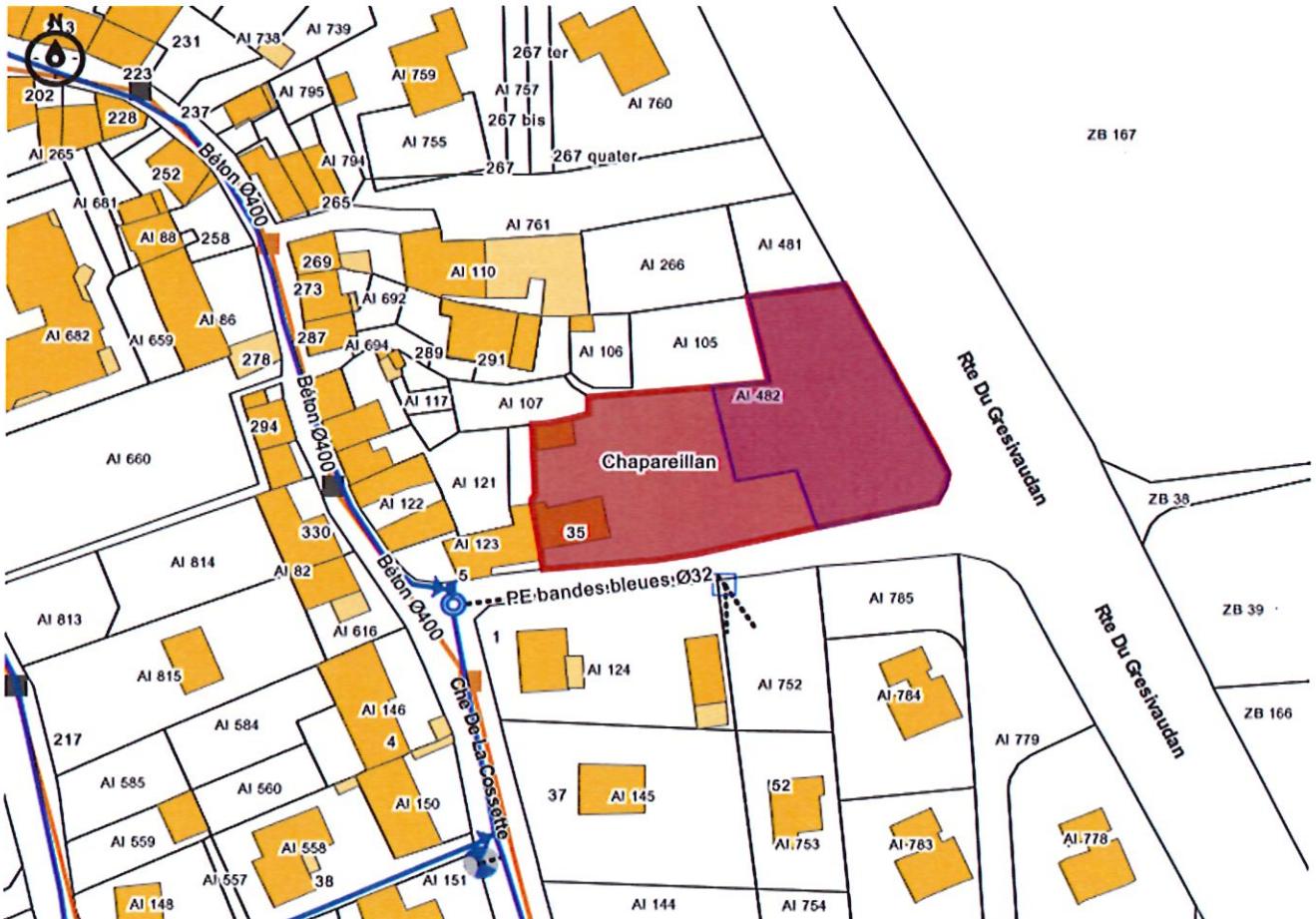
Cachet:



Dossier instruit par NAGENRAUFT Eddy



Plan des réseaux eau potable et assainissement



Légende plan des réseaux



Assainissement:

- Réseau d'eau usée séparatif
 - Réseau d'eau usée unitaire
 - Réseaux d'eau pluvial
 - - - Branchement d'eau usée
 -  Regards

Eau potable:

- Réseau distribution d'eau potable
 - Réseau d'adduction d'eau potable
 - - - - - Branchemet d'eau potable
 - Regard compteur

Attention, ce document est un schéma technique de principe de fonctionnement, et en aucun cas un plan côté utilisable par l'usager ou un tiers. Le positionnement et l'échelle des objets ne sont donnés qu'à titre indicatif.

