

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du Jura

Commune de **La Pesse**

Service Urbanisme & Droit des Sols

Dossier n° : **CU 039 413 26 00010**

Déposé le : **09/09/2026**

Demandeur : **Madame MORET Chloé**

Adresse terrain : **Route de Chaudezembre**

Référence cadastrale : **39413 AC 341, 39413 AC 344, 39413 AC 347**

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL (Cub) OPÉRATION RÉALISABLE SOUS RÉSERVES

Au nom de la Commune de **La Pesse**

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE La Pesse,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 410-1 b), R. 410-1 et suivants ;

Vu la Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne complétée par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2013 ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée suivant délibération du conseil municipal en date du 6 novembre 2018 et d'une modification approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 25 juin 2025 ;

Vu la demande de Certificat d'Urbanisme d'Opération (Cub) présentée le 09/09/2026, enregistrée sous le numéro CU 039 413 26 00010, pour un projet relatif à la construction de deux chalets en « A » et d'un garage commun, sur des terrains situés Route de Chaudezembre, cadastrés 39413 AC 341, 39413 AC 344, 39413 AC 347, zone UA et As du PLU ;

Considérant que l'état des réseaux publics existants ou programmés est suffisant pour desservir le terrain pour l'opération projetée ;

DÉCLARE

Article 1er : Faisabilité de l'opération

L'opération décrite dans la demande est RÉALISABLE sur les terrains considérés sous réserve du respect des dispositions d'urbanisme applicables.

Article 2 :

Les terrains sont situés dans :

- La zone UA pour partie, et la zone As pour partie
- Du PLU de la commune de La Pesse

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Réglementation des boisements - L. 126-1R. 151-53 (2°)
- Zonage sismique - article D.563-8-1 du code de l'environnement – Niveau de risque modéré
- Niveau de risque radon faible
- Zonage d'exposition au retrait gonflement dus aux sous-sols argileux :
 - o Degré d'exposition faible sur 38.7% des terrains
 - o Degré d'exposition moyen sur 61.3% des terrains

Article 3 :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain sur la partie située en zone UA, par délibération du 29 septembre 2021 au bénéfice de la communauté de communes Haut Jura Saint-Claude.

Article 4 :

La situation des équipements est la suivante :

EQUIPEMENT	DESSERTE	OBSERVATIONS
Voirie	Oui	VC4 – Route de Chaudezembre
Eau potable	Oui	Fonte ductile D125 sur le terrain
Assainissement	Oui	PVC D125 en limite de terrain
Electricité	Oui	150 AL en limite de terrain

La collectivité n'a pas pour projet de réaliser et de financer la création, et/ou le renforcement et l'extension des équipements publics existants, le cas échéant.

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Règles d'urbanisme applicables aux terrains situés en zone UA du PLU

Voirie : Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions s'implanteront en recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions s'implanteront de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Dans la marge de 0 à 3 m vis-à-vis des limites séparatives les constructions respecteront les hauteurs définies à l'article UA-10.

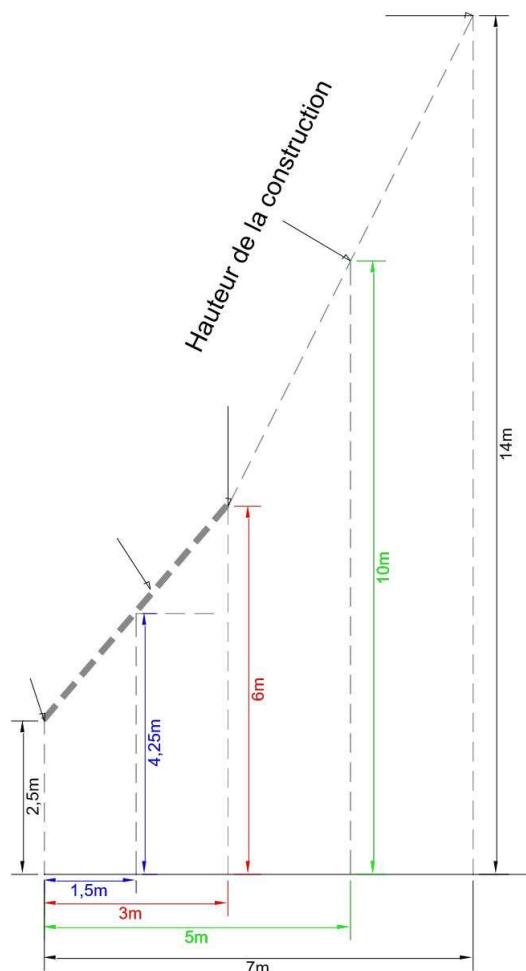
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Les constructions et installations s'implanteront librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Hauteur maximale des constructions : La hauteur des constructions principales s'insérant dans un bâti continu ou semi-continu devra s'harmoniser avec le bâti voisin. Pour les extensions limitées de bâti existant ou la création d'annexes des hauteurs inférieures seront admises.

Le nombre de niveaux ne pourra dépasser R+2+C

La hauteur maximale au faîtage sera de 14 m, la hauteur étant mesurée en tout point du faîtage à l'aplomb de ce point par rapport au terrain naturel.

Dans la marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives la hauteur maximale en tous points de la construction par rapport au terrain naturel s'inscrira dans le gabarit ci-dessous :



Aspect extérieur :

Toiture : Les toitures présenteront deux pans joints au faîtage.

La pente s'harmonisera avec la pente des toitures des constructions avoisinantes.

Les quarts ou demi-croupes sont vivement recommandées et pourront être imposées.

Un toit à pan unique peut être autorisé s'il vient en appui d'un mur existant, dans le cas d'une annexe accolée à un bâtiment principal, ou s'il est végétalisé.

Les toits terrasses peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Toiture terrasse située à l'arrière du bâtiment et donc peu ou pas visible depuis les rues principales du village ou de L'Embossieux, ▪ accessible depuis les parties habitables,
- et / ou permettant une meilleure liaison entre des volumes bâtis différents,
- ou en continuité du terrain naturel, ▪ ou entre une construction et le terrain naturel.

Façades : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La teinte blanche est interdite sur les parties principales des façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments d'ornement.

Les teintes se référeront aux couleurs du bâti traditionnel :

- Références aux enduits traditionnels : ton sable/pierre (à titre indicatif : RAL 7044, 7032, 7035, 9002, 9018...), blanc cassé (à titre indicatif : RAL 9001, 1013, 7047...), Ocre clair, (à titre indicatif : RAL 1001, 1014, 1015...)
- Références aux bardages gris, gris bleutés, bois naturel, bois vieilli... à utiliser de préférence pour les pignons.

Percements des façades : En règle générale et en tous cas pour les bâtiments remarquables présentant un intérêt architectural et patrimonial repérés au titre de l'article L123-1-5 7°, les percements respecteront une proportion plus haute que large se référant aux percements existant dans le bâti traditionnel. En cas de réhabilitation transformation de bâti existant, on veillera à ne pas modifier les proportions de ces percements.

En rez-de-chaussée, il pourra être dérogé à la règle pour permettre la réalisation de vitrines commerciales et d'entrées de garage. La taille et l'aspect des ouvertures réalisées devront être en proportion avec la surface de la façade, elles devront respecter un équilibre vide/plein.

Clôtures : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures en bordure de voie publique ou privée déneigée, ou en bordure d'aires de stationnement publiques déneigées, devront être démontables.

En limite séparative, la clôture pourra être constituée d'un muret ne dépassant pas 1 m. Ce muret pourra être surmonté de tout autre dispositif non maçonné, il pourra être doublé d'une haie. L'ensemble ne pourra pas dépasser 2 m.

Stationnement : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Modalités de mise en œuvre : Il pourra être exigé pour le moins : 1 place par tranche de 1 à 50 m² de surface de plancher toute tranche commencée étant prise en compte.

Espaces libres et plantations : Il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels, la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

Il est précisé que les principes énoncés pour les toitures, façades et les percements des façades, des exceptions sont possibles « ***dans le cadre de projets de constructions neuves ou de valorisation du bâti existant, d'autres principes pourront être admis, dans la mesure où le projet s'inscrit dans un objectif affirmé de valorisation et d'optimisation de l'espace urbain, d'exemplarité architecturale, d'amélioration du cadre de vie, de performance énergétique des bâtiments et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.*** »

Article 6 : Droit acquis & Durée de validité

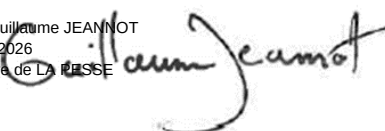
Conformément à l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance du présent certificat, les règles d'urbanisme, le régime des taxes et des participations applicables au terrain ne peuvent être remis en cause.

La Pesse, le 2 octobre 2026

Le maire,

Guillaume JEANNOT

Signé par : Guillaume JEANNOT
Date : 07/10/2026
Qualité : Maire de LA PESSE



INFORMATIONS IMPORTANTES (NOTA BENE)

- **Garantie fiscale (Effet de gel)** : Le certificat d'urbanisme fixe le régime des taxes d'urbanisme applicables au terrain pendant sa durée de validité (18 mois). Il ne constitue pas une autorisation de construire direct et ne remplace pas le permis de construire.
- **Fiscalité de l'urbanisme (Taxe d'Aménagement & RAP)** : La présente autorisation d'urbanisme constitue le fait générateur de la fiscalité de l'urbanisme. Conformément à la législation en vigueur, le projet peut donner lieu au paiement de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP). Le montant et les modalités de recouvrement relèvent de la compétence exclusive de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Le bénéficiaire doit souscrire la déclaration des éléments nécessaires au calcul des taxes auprès des services fiscaux (via l'espace sécurisé "Gérer mes biens immobiliers" sur le site impots.gouv.fr) dans les 90 jours suivant la réalisation définitive des travaux au sens fiscal.
- **Participations aux équipements (Assainissement / PFAC)** : La présente décision ne fixe ni n'exige de participation financière directe. Toutefois, la réalisation du raccordement au réseau public d'assainissement collectif est susceptible de donner lieu au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément aux délibérations prises par l'autorité compétente en matière d'assainissement.

VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS :

Si vous contestez la présente décision, vous pouvez former un recours administratif (gracieux auprès de l'auteur de la décision, ou hiérarchique) dans le délai de 1 mois à compter de la notification de la décision. Ce recours ne proroge pas le délai de recours contentieux.

Vous pouvez également saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision (ou du rejet du recours administratif). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Rappel (Article R. 600-1 du Code de l'urbanisme) : Tout recours contentieux ou administratif dirigé contre une autorisation d'urbanisme doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours.