



Date de dépôt : 08/01/2024

Demandeur : Madame AVRILLON Claudine

Pour : l'extension d'une maison d'habitation

Adresse terrain : 2604 route de Sulens, 74230 LES CLEFS

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Opération réalisable

- Vu** la demande présentée le 08/01/2024 par Madame AVRILLON Claudine, demeurant 2583 route de Sulens, 74230 LES CLEFS, 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 79 A 2660, 79 A 3188, situé 2604 route de Sulens, et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en l'extension d'une maison d'habitation ;
- Vu** l'affichage en mairie de l'avis du dépôt de la demande susvisée le : 08/01/2024 ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
- Vu** les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) ;
- Vu** la Carte Communale approuvée le 27/02/2008 (révision n°1) ;
- Vu** le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 05/07/2019 ;
- Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions de O des Aravis en date du 23/01/2024 ;
- Vu** l'avis favorable de la Régie d'Electricité de Thônes en date du 18/01/2024 ;
- Vu** l'avis favorable du Syndicat Intercommunal d'Assainissement Fier et Nom en date du 26/02/2024

CERTIFIE

Article 1

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

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 2 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 étaient 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.

Au titre de la réalisation des équipements propre 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 (article L.332-15 du code de l'urbanisme) ; le cas échéant, il devra obtenir les droits de passage sur fonds privés. L'accès sur la voie communale devra être réalisé selon les directives des services municipaux.

L'assainissement de toute construction devra être conforme à la filière prescrite par la carte des zones d'assainissement non collectif consultable au service gestionnaire de l'assainissement (mairie ou syndicat) - (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

Le demandeur devra contacter le service gestionnaire de l'assainissement non collectif pour l'examen préalable de conception du dispositif d'assainissement projeté ; cet examen devra être joint à toute demande de permis de construire (articles R 111-2 du code de l'urbanisme et L 2224-8 du code général des collectivités territoriales).

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 consultant local (coordonnées à l'accueil de la mairie), avant le dépôt de la demande de permis de construire qui devra comporter son avis.

Article 2

Le terrain est situé :

Au titre de la Carte Communale :

- en zone N : hors carte communale – en dehors des zones identifiées : les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant (article L161-4 du code de l'urbanisme) ;

Au titre du Plan de Prévention des Risques (PPR) :

- en zone D : glissement de terrain - aléa moyen

Toute construction devra être conforme aux règlements correspondants (article L.421-6 du code de l'urbanisme).

Il est soumis à la loi montagne (articles L.122-1 et suivants) et aux articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (articles L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27).

Article 3

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **PM1** : servitude relevant du plan de prévention des risques naturels prévisibles ;

- **Retrait-gonflement des argiles** : exposition faible
- **Sismicité** : le terrain est situé en zone sismique 4 (moyenne). Le projet devra respecter les règles de construction en vigueur et notamment l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Article 4

L'Etat des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Non en période d'étiage	O des Aravis	
Eaux pluviales	Oui	Oui	Commune de LES CLEFS	
Assainissement	Non	Non	O des Aravis	
Électricité	Oui	Non	Régie d'Electricité de Thônes	
Voirie	Oui	Oui	Commune de LES CLEFS	

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.

Le projet appelle les observations suivantes :

La ressource en eau est déficitaire sur le secteur concerné : réservoir du Veuillet.

La ressource en eau est insuffisante en période d'étiage.

Article 5

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de 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 :

TA Communale	Taux = 5%
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou en cas de permis tacite ou d'une décision de non-opposition à une 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 ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

- Réalisation et financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction ou du terrain (article L.332-15 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- participation pour le financement de l'assainissement collectif ;

Article 7

Un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme en raison de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (modification de l'article L.33-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- permis de construire

L'autorisation devra être soumise à la Chambre d'Agriculture du fait de sa proximité avec une exploitation agricole.

Fait le 04/03/2024
Le Maire,
Sébastien BRIAND

PO
Bureau
POUR LE MAIRE
ADJOINT



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 (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.

Durée de validité : 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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1).

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R.410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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