

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de LES CLEFS

DOSSIER n° CU 074 079 25 00002

Date de dépôt : 24/01/2025

Demandeur : Monsieur VIEVILLE ROMAIN

Pour : construction bergerie

Adresse terrain : 2505 route de sulens, 74230 LES CLEFS

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le Maire au nom de la commune,

- Vu** la demande présentée le 24/01/2025 par Monsieur VIEVILLE ROMAIN, demeurant 2535 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 1215, situé 2505 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 la construction d'une bergerie ;
- Vu** l'affichage en mairie de l'avis du dépôt de la demande susvisée le : 24/01/2025 ;
- 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 la DDT - SEA en date du 20/02/2025 ;
- Vu** l'avis de la CDPENAF en date du 07/02/2025 ;
- Vu** l'avis de la CHAMBRE D'AGRICULTURE DE HAUTE-SAVOIE en date du 29 janvier 2025 ;
- Vu** le certificat d'opération non réalisable en date du 18/03/2025 ;
- Vu** le certificat de retrait du certificat non réalisable en date du 02/06/2025 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve :

- de l'avis favorable de la CDPENAF lors de l'instruction du permis de construire,
- de l'avis favorable sur la demande de dérogation quant à la distance vis-à-vis des tiers.

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 le 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).

Article 2

Le terrain est situé :

Au titre de la Carte Communale :

- Hors carte

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

- en zone D (bleue)

Toute construction devra être conforme au(x) règlement(s) correspondant(s) (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 ;
- **Exposition au retrait-gonflement des argiles** : le terrain est situé en zone argileuse (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		O des Aravis/Commune de LES CLEFS	
Eaux pluviales	Oui		Commune de LES CLEFS	
Assainissement	Non		Commune de LES CLEFS	
Électricité	Oui		Régie d'Electricité de Thônes	
Voirie	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.

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 = 0,71 %

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 ;
- participation pour voies nouvelles et réseaux ;

Article 7

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

-Obtention d'un permis de construire

Les Clefs, le 03/06/2025
Le Maire,
BRIAND Sébastien



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 prévus 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.

Le certificat d'urbanisme est délivré sous réserve du droit des tiers : il a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.