**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de LES CLEFS

**DOSSIER n° CU 074 079 24 X0017**

Date de dépôt : **07/10/2024**
Demandeur : **SCP GOUTARD, DERUAZ, VEYRAT-DUREBEX**
Représentant : **Maître DERUAZ Olivier**
Pour : **CU d'information**
Adresse terrain : **204 chemin du Veuillet, 74230 LES CLEFS**

# CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

**Vu** la demande présentée le 07/10/2024 par la SCP GOUTARD, DERUAZ, VEYRAT-DUREBEX, représentée par Maître DERUAZ Olivier,demeurant 8 avenue d'Annecy, 74230 THONES, 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 2175, 79 A 3601, situé 204 chemin du Veuillet, et enregistrée par la mairie de LES CLEFS sous le numéro CU 074 079 24 X0017 ;

**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 ;

## CERTIFIE

### Article 1

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 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 2

Le terrain est situé :

Au titre de la Carte Communale :

en zone D : zone réservée à la gestion du bâti existant, en raison de l'absence de solution d'assainissement autonome satisfaisante et de programmation de l'assainissement collectif.

Au titre du Plan de Prévention des Risques (PPR) :
- en zone D : glissements de terrains – prescriptions moyennes

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 ;

- **Exposition au retrait-gonflement des argiles :** le terrain est situé en zone argileuse (exposition faible). Le projet devra respecter les règles de construction en vigueur et notamment l'arrêté du 21 décembre 2023 relatif au contenu de l'attestation de prise en compte du phénomène de retrait gonflement des sols argileux à la déclaration d'achèvement des travaux.

- **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

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 = 0,68 % |

## Article 5

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 6

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).

Fait le 28/10/2024
Le Maire,
BRIAND Sébastien

*La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat ce jour 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)

**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.