



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 non 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 ;

Considérant que le projet se situe en dehors des zones identifiées de la Carte Communale ;
Considérant que les constructions ne sont pas admises, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages (article L161-4 du Code de l'Urbanisme) ;

Considérant que la nécessité, la réalité et la viabilité de l'activité ne sont pas démontrés ;
considérant que le pétitionnaire est uniquement connu du site « annuaire-entreprises.date.gouv.fr » pour son activité de travaux de charpente ; **considérant** ainsi que le demandeur n'exerce pas une activité d'exploitant agricole ;

Considérant qu'une exploitation agricole d'ovins est soumise au Règlement Sanitaire Départemental ; **Considérant** que celui-ci impose un recul de 50 mètres entre bâtiments agricoles et immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers (article 153.4 du Règlement Sanitaire Départemental) ;

Considérant que les plans fournis indiquent une implantation du bâtiment d'élevage en limite de voirie et de propriété ; **Considérant** que le futur bâtiment se situerait à une distance d'environ 25 mètres d'un bâtiment habituellement occupé par des tiers (parcelle A 2616) ;

Considérant que la topographie très pentue du terrain ne permet pas une implantation différente du bâtiment agricole sans porter atteinte aux caractères des lieux ;

CERTIFIE :

Article 1 :

Le terrain objet de la demande **ne peut pas être utilisé pour la réalisation** de l'opération envisagée.

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 ;

Fait le 18/03/2025
Le Maire,
BRIAND Sébastien



La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

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.