

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Saint-Jorioz

dossier n° CU07424220X0119	
déposé le :	28/07/2020
demandeur :	Monsieur THUSY Fabrice 45 bis rue d'Orléans 45410 ARTENAY
adresse du terrain :	lieu-dit Le Noiret, à Saint-Jorioz (74410)

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
délivré au nom de la commune
OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire,

VU la demande présentée le 28/07/2020 par Monsieur THUSY Fabrice, demeurant 45 bis rue d'Orléans, ARTENAY (45410), d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limites administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré section AZ 144, d'une superficie de 7271 m²,
- situé au lieu-dit Le Noiret, à Saint-Jorioz (74410),

et enregistrée par la mairie de Saint-Jorioz sous le numéro CU07424220X0119,

VU le Code de l'Urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 26/11/2015, modifié le 26/07/2016, le 13/12/2016 et le 28/06/2018, classant le terrain en zone à caractère agricole dominant,

Vu le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 21/08/2009,

Vu la délibération du 22 décembre 2015 n° 2015-45C prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Rive Gauche du Lac d'Annecy,

Vu l'arrêté préfectoral n° DDT-2017-2203 en date du 11 décembre 2017, prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 pour la commune de Saint-Jorioz pour une durée de trois ans à compter de la date de l'arrêté préfectoral,

Vu le projet de création de sept lots à bâtir,

Considérant que le terrain est classé en zone à caractère agricole dominant,

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations 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.

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

Article 2

Le terrain est situé en zone A (zone à caractère agricole dominant) du Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 26/11/2015, modifié le 26/07/2016 et le 13/12/2016 et le 28/06/2018.

Il est soumis :

- à la loi Montagne (article L.122-1 du Code de l'Urbanisme),
- à la loi Littoral (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme),
- à une zone de sismicité moyenne approuvée par arrêté préfectoral n°2006-185 en date du 9 février 2006, mis à jour le 31 mars 2011,
- aux articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme suivants : articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme,
- aux règles de raccordement aux réseaux publics (articles L.111-11 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Le terrain est situé dans la zone prioritaire dans l'évaluation du risque d'exposition au plomb définie par l'arrêté préfectoral n° 684/2005.
- Le terrain est situé dans une zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments (zone 2, en application de l'article L.1333-22 du code de la santé publique.
- Le terrain est situé dans une zone exposée au phénomène de retrait-gonflement des terrains argileux.

De plus, le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- ⇒ Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 21 août 2009.
Zone blanche

Article 3 - taxes

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après 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 :

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.

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif de Grenoble 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.

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

Le certificat d'urbanisme est exécutoire à compter de sa notification et de sa réception par les services préfectoraux.

TA Communale – Le taux de la taxe de la part communale est susceptible d'évoluer sur délibération du Conseil municipal	5 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 4 - participations

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- ⇒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme),

Participations préalablement instaurées par délibération :

- ⇒ P.F.A.C. (Participation Pour le Financement de l'Assainissement Collectif).

Article 5 – droit de préemption

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre soumis à un droit de préemption.

Article 6 : Particularités

Par délibération n° 2015-45C du 22 décembre 2015, l'élaboration d'un Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal à l'échelle de la Communauté de Communes de la Rive Gauche du Lac d'Annecy a été prescrite.

Conformément aux articles L 424-1 et L153-11 du code de l'urbanisme la commune se réserve le droit d'opposer un sursis à statuer à une demande d'autorisation d'urbanisme ou à une déclaration préalable lorsque le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme intercommunal.

Fait à Saint-Jorioz, le 14 août 2020

Le Maire,

Michel BEAL

