

**Département de Haute-Savoie
Commune ALBY SUR CHERAN
(074002)**

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Le Maire,

VU la demande présentée le 24/08/2022 par SCP GLESSINGER-SAJOUS domicilié 31 Rue Sommeiller à ANNECY (74000), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme enregistrée par la mairie de ALBY SUR CHERAN (74540) sous le numéro **CU07400222X0043**, 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 :

- . Cadastéré section n° 0C-0009, 0C-1045, 0C-0988, 0C-0991,
- . Situé MONTPON à Alby sur Chéran,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Alby approuvé le 29 mars 2018,

VU la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Alby approuvée le 17 décembre 2020,

VU le Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 28/02/97,

VU la délibération du 28 juin 2018 n° 2018-342 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUI HD) du Grand Annecy,

VU la délibération du 25 mars 2021 n° DEL-2021-59 PLUI du Grand Annecy – compléments à la délibération de prescription du 28 juin 2018

CERTIFIE

Article 1 – Dispositions générales

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 certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 publiques.

Article 2 : Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Zone(s) :

Les terrains cadastrés section 0C-0009, 0C-1045, 0C-0988, 0C-0991, 0C-0008, 0C-0989 sont situés en zone N du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du pays d'Alby.

La bâtisse qui se trouve sur le terrain est un bâtiment patrimonial repéré et qu'à ce titre vous devez également vous référer à la FICHE N°3 : DISPOSITION RELATIVES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Dans le cas d'un changement de destination, la demande d'autorisation sera soumise à l'avis conforme de la CNDPS

Article 3 : Nature et contenu des servitudes d'urbanisme

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité d'urbanisme.

Article 4 : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 5 : Aléas

PPR Le terrain se situe dans la zone bleue du plan de prévention des risques.

La commune d'ALBY SUR CHERAN est soumise au risque sismique et est située en zone de sismicité 4, dite moyenne.

Article 6 : Régime des taxes et participations d'urbanisme (article L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme)

Les taxes et redevances suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement

Taux en % :	3.80
-------------	------

- Taxe d'aménagement départementale

Taux en % :	2,50
-------------	------

- Redevance d'archéologie préventive

Taux en % :	0,40
-------------	------

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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 tacite 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)

Participations préalablement instaurées par délibération :

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

Article 7 : Droit de préemption

Le terrain en zone N n'est pas inclus dans une zone du Plan Local d'Urbanisme soumise à un droit de préemption.

Si une mutation est envisagée, elle devra être précédée d'une déclaration d'intention d'aliéner à adresser à la mairie. En cas d'absence de déclaration la sanction est la nullité de la vente.

Article 8 : Observations et prescriptions particulières

Toute construction sur ce terrain devra obligatoirement être branchée au réseau public de distribution d'eau potable, ce branchement sera réalisé aux frais de l'intéressé (articles R 410-14 – R 111-8 du code de l'urbanisme).

Au titre de la réalisation des équipements propres 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 (articles R 410-14 et R 111-2 du code de l'urbanisme).

Préalablement au dépôt de la demande d'autorisation de construire, il est vivement recommandé au demandeur de contacter le service gestionnaire de l'assainissement.

L'accès sur la voie communale devra être réalisé selon les directives des services municipaux.

Article 9 : Particularités

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 ALBY SUR CHERAN ,
Le 29/08/2022
Pour Le Maire, par délégation,
L'Adjoint,
Patrice CAQUET



La présente décision deviendra exécutoire à compter de sa réception par le représentant de l'État et de sa notification au demandeur dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.

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.