



Date de dépôt : 18/11/2024

Demandeur : SASU CENTRE IMMOBILIER LEMAN

Représentant : Madame MORI Hélène

Pour : Projet de division parcellaire avec bâti existant et la création de 5 terrains à bâtir.

Adresse terrain : 504 Route des Pohets, 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 18/11/2024 par SASU CENTRE IMMOBILIER LEMAN, représentée par Madame MORI Hélène, demeurant 26 Avenue de Thonon, 74140 DOUVAINE, 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 1763, 79 A 1764, 79 A 1766, 79 A 1767, 79 A 3479, 79 A 3480, 79 A 3481, situé 504 Route des Pohets, 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 division parcellaire avec bâti existant et la création de 5 terrains à bâtir ;

Vu l'affichage en mairie de l'avis du dépôt de la demande susvisée le : 18/11/2024 ;

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 défavorable du Centre d'Exploitation des Routes Départementales de Thônes en date du 17/12/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de O des Aravis en date du 02/12/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Régie d'Electricité de Thônes en date du 12/12/2024 ;

Considérant que le projet prévoit la création de 5 lots à bâtir ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*"

Considérant l'article R111-5 du code de l'urbanisme qui dispose que : "*Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*"

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic."

Considérant que les conditions de visibilité au droit du carrefour entre la route des Pohets et la RD16 ne sont pas satisfaisantes et sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

Considérant la nature du trafic généré par l'opération présente des risques pour la sécurité des usagers de la route et celle des utilisateurs de l'accès et est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ;

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 :

- En partie en zone A : zone constructible avec soit le raccordement au réseau d'assainissement collectif, soit réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome dans le respect des prescriptions du Schéma Général d'Assainissement.
- En partie hors Carte Communale – en dehors des zones identifiées : non constructible, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (...) selon l'article L124.2 du code de l'urbanisme ;

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

- en zone glissements de terrain - Prescriptions moyennes – règlement D

Article 3

L'Etat des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	oui	oui sous conditions	Commune de LES CLEFS et O des Aravis	Voir avis O des Aravis du 02/12/2024
Eaux pluviales	oui	oui sous conditions	Commune de LES CLEFS	Vois avis des services techniques du 06/01/2025
Assainissement	oui	oui sous conditions	Commune de LES CLEFS et O des Aravis	Voir avis O des Aravis du 02/12/2024
Électricité	oui	oui sous conditions	Régie d'Electricité de Thônes	Voir l'avis RET du 12/12/2024
Voirie	oui	non	Commune de LES CLEFS et CERD	Voir l'avis CERD du 17/12/2024

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.

Fait le 13/01/2025
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.