



Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier :

Thomas COUCHOT, Service mutualisé d'instruction du
Droits des Sols, Communauté de Communes Faucigny
Glières :
Tél : **04 50 25 22 50** - t.couchot@ccfg.fr

Monsieur PHILIP Vincent
850, Route des Eveaux
74130 Glières-Val-de-Borne

Objet : Notification d'une **opposition** à la **Déclaration Préalable Constructions (DPC) n° DP0742122600040**.

Monsieur,

Conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur, j'ai le regret de vous informer que je n'ai pu réserver une suite favorable à votre demande.

Toutefois, cette décision pourrait être révisée dans l'hypothèse où vous déposeriez une nouvelle Déclaration Préalable Constructions (DPC) qui serait conforme aux dispositions d'urbanisme en vigueur.

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'arrêté de refus correspondant.

Je vous précise que dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ci-joint, il vous est possible de formuler :

- soit un recours gracieux en adressant à mon attention personnelle tous les éléments me permettant de réexaminer votre dossier;
- soit un recours contentieux en adressant à Monsieur le Président du Tribunal Administratif une requête accompagnée de tous les moyens de droit invoqués.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

GLIERES VAL DE BORNE,
Le 1^{er} juillet 2026

Le Maire,
Mickaël MAISTRE



Arrêté municipal refusant la demande de Déclaration Préalable Constructions (DPC) au nom de la commune

Dossier n° DP0742122600040

date de dépôt : **08/06/2026**

date d'affichage du dépôt : 08/06/2026

affiché le : 02/07/2026

complet le : **08/06/2026**

demandeur : **Monsieur PHILIP Vincent**

pour : Aménagement de 40 m² de cave en sous-sol en appartement habitable dans un chalet existant

adresse terrain : **850, Route des Eveaux, à Glières-Val-de-Borne (74130)**

Parcelles : **AC-0166**

ARRETE N°U2026-023

Le Maire de GLIERES VAL DE BORNE,

VU la demande de Déclaration Préalable Constructions (DPC) présentée le 08/06/2026 par Monsieur PHILIP Vincent demeurant 850, Route des Eveaux, à GLIERES VAL DE BORNE (74130) ;

VU l'objet de la demande :

- Pour l'aménagement de 40m² de cave en sous-sol en appartement habitable dans un chalet existant
- Sans création de surface de plancher

VU le Code de l'urbanisme,

VU l'article R.151-22 du code de l'urbanisme,

VU l'article R.151-23 du code de l'urbanisme,

VU la loi Montagne n°85-30 du 9 janvier 1985, et les articles L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes Faucigny-Glières approuvé le 16/05/2011,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 10/04/2017, et notamment le règlement de la zone A,

VU le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral le 06/08/2024,

VU la délibération n°2017-023 du Conseil Municipal de Petit-Bornand les Glières en date du 10/04/2017 relative à l'instauration d'un droit de préemption urbain,

VU la délibération du Conseil Municipal de Petit-Bornand-les-Glières en date du 24 octobre 2007 relative à l'instauration du dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture.

VU la délibération 'spécifique' n°2011-14 du Conseil Municipal de Petit-Bornand-les-Glière en date du 22 mars 2011 instaurant la participation au financement des voiries et des réseaux (art.332-6-1-2°-d) sur le secteur des Lignièrès,

VU la délibération n°2019-065 du Conseil Municipal de Glières-val-de-Borne en date du 09 septembre 2019 relative à l'instauration de la taxe d'aménagement (article L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme),

VU la délibération n°2019-066 du Conseil Municipal de Glières-val-de-Borne en date du 09 septembre 2019 relative à l'instauration de la taxe d'aménagement majorée (article L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme),

VU la délibération 2022-59 du Conseil Municipal de la commune de Glières-Val-de-Borne en date du 20/09/2022 relative à la révision du taux de la taxe d'aménagement

VU l'arrêté DDT-2023-0499 du 24/03/2023, portant prescription de la révision du plan de prévention des risques naturels de la commune de Glières-Val-de-Borne

VU la consultation de la Régie des Eaux Faucigny-Glières, gestionnaire du réseau d'eau potable et des installations d'assainissement non collectif, en date du 22/06/2026,

VU la consultation d'Enedis, gestionnaire du réseau d'alimentation électrique en date du 22/06/2026,

VU la consultation du Centre d'Equipements des Routes Départementales, gestionnaire de la voirie départementale, en date du 22/06/2026,

Considérant l'article R.151-22 du code de l'urbanisme qui stipule « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Considérant l'article R.151-23 du code de l'urbanisme qui stipule « Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Considérant l'article A.1 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux occupations et utilisations du sol interdites qui indique que sont interdites : « Toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après » ;

Considérant l'article A.2 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières qui indique que sont autorisés sous conditions : [...]

- les constructions à usage de logements de fonction nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, et leurs constructions annexes, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - que le logement soit intégré, accolé ou implanté à proximité des bâtiments de l'exploitation préexistante (ce logement de fonction ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants),
 - que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation et que sa surface ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher,
 - sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi que les annexes de ces dernières, sous réserves :
 - que l'extension n'excède pas 15% du volume existant et 30 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - que les constructions annexes soient situées à proximité immédiate des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,
 - que les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site. [...]

Considérant que le projet ne répond pas aux conditions fixées par l'article A.2 du règlement du plan local d'urbanisme car celui-ci consiste en la création d'un logement supplémentaire par l'adaptation d'une cave du bâtiment existant, qu'ainsi le projet ne respecte pas les articles du code de l'urbanisme et du plan local d'urbanisme susvisés ;

Considérant l'article A.12 du règlement du plan local d'urbanisme relatif au stationnement des véhicules qui stipule « Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public. » ;

Considérant que le projet ne montre pas la création de place de stationnement nécessaire à la création d'un nouveau logement ;

Considérant qu'ainsi le projet ne respecte pas les règlements du code de l'urbanisme et du plan local d'urbanisme susvisés ;

ARRÊTE

Article Unique

La demande de Déclaration Préalable Constructions (DPC) est refusée pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à GLIERES VAL DE BORNE,
Le 1^{er} juillet 2026.

Le Maire,
Mickaël MAISTRE



Nota Bene :

Le dossier ne permet pas d'apprécier les conditions d'habitabilité du logement créé, notamment en ce qui concerne l'éclairage naturel et l'aération des pièces principales. Selon l'article R.111-9 du code de la construction et de l'habitation, les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère. De plus, selon le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, article 2 alinéas 6 et 7 :

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R.111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

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.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur 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'Etat dans le mois suivant la date de sa notification. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la notification (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).