

**DECISION S'OPPOSANT A LA DECLARATION PREALABLE
au nom de la commune de VILLAZ,**

Dossier n° DP0743032500025		
Date de dépôt : Affichage avis de dépôt : Complété le :	26/02/2025 26/02/2025	Surface de plancher créée : Non précisé
Demandeur : Demeurant à :	CASALIN-MOUNIER MARION 71 Chemin du Paradis 74370 VILLAZ	Nombre de logements créés : 0
Pour :	Pose de panneaux solaires, création d'un carport et d'une piscine, changement des gardes corps	Destination : Habitation
Adresse du terrain :	71 chemin DU PARADIS 74370 Villaz	
Référence cadastrale :	0B-5427	

Le Maire,

VU la demande de déclaration préalable susvisée,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20/02/2020 mis à jour le 12/03/2020, ;

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,

VU les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du futur plan local d'urbanisme intercommunal ont été débattues au conseil communautaire du Grand Annecy le 29 juin 2023,

VU la carte des aléas notifiée par le Préfet en date du 03/02/2006, ;

VU la réglementation du document d'urbanisme en vigueur applicable au projet : Ub3,

VU la réglementation de la carte des aléas en vigueur applicable au projet : aléa négligeable,

VU la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (Arrêté NOR n°TREP20192333A du 22/07/2020) : R1 (risque faible de retrait et de gonflement des argiles),

VU la carte nationale de l'aléa sismique (art L.122-8 et L.122-11 du code de la construction et de l'habitation, la commune La commune de VILLAZ est soumise au risque sismique et est située en zone de sismicité 4, dite moyenne.

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la construction d'un carport voiture en annexe,
CONSIDÉRANT que le formulaire cerfa ne renseigne pas la surface de plancher créée,
CONSIDÉRANT que les plans de façades Sud et Est renseignent une longueur du carport projeté de 8,01m et une largeur de 4,30m soit une surface totale de 34,44m²,
CONSIDÉRANT que la surface totale du projet est supérieure à 20m²,

CONSIDERANT que le projet dépasse le champ d'application de l'article R 421-9 du Code de l'urbanisme (déclaration préalable).

CONSIDERANT que le projet rentre dans le champ d'application du Permis de Construire (article R 421-14 du Code de l'urbanisme).

Qu'ainsi le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires précitées.

CONSIDÉRANT que le formulaire cerfa ne renseigne pas l'emprise au sol des constructions avant et après travaux,

CONSIDERANT que le projet mentionne sur le plan de masse une emprise au sol des constructions avant travaux de 146,40m², et une emprise au sol créée après travaux de 26,35m² soit un total de 172,74m²,

CONSIDERANT que l'article 4-5-2 du Plan Local d'Urbanisme page 37 indique qu'en zone Ub3 le coefficient d'emprise au sol de 0,20,

CONSIDERANT que la surface du ténement foncier après division est de 827m² soit une emprise au sol autorisée de 165,4m²,

Qu'ainsi l'emprise au sol du projet étant supérieure à celle autorisée, le projet n'est pas conforme aux dispositions réglementaires

CONSIDERANT que le plan de masse mentionne l'existence d'une servitude de cour commune sans la délimiter avec précision,

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme indique en page 17 qu'*une servitude de cour commune établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme correspond à la possibilité de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone concernée.*

Qu'ainsi le manque d'information ne permet pas d'instruire le projet et de vérifier la conformité du projet.

CONSIDERANT que le projet porte sur la création d'une piscine dans le prolongement de la terrasse accolée à l'habitation principale,

CONSIDERANT que la piscine forme une unité architecturale avec l'habitation principale,

CONSIDERANT que le plan de masse figure une implantation du projet piscine par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à 5m,

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme indique à l'article 4-2-1 page 27 que *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 m,*

Qu'ainsi les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires,

Qu'ainsi les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires,

En application de l'article L 421-7 du Code de l'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1 - Il est fait OPPOSITION à la déclaration préalable.

Le 26/03/2025

 Le Maire,

Christian MARTINOD

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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.