

ARRETE n°72 - 2023

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
VALANT PERMIS DE DEMOLIR
au nom de la commune de VILLAZ,**

Dossier n° PC07430323X0001		
Date de dépôt :	06/01/2023	Surface de plancher :
Date affichage dépôt :	08/01/2023	
Complet :	22/02/2023	
Demandeur :	Monsieur METRAL Denis	Nombre de logements créés :
Demeurant à :	63 route de la Fougonne à VETRAZ MONTHOUX (74100),	
Pour :	Démolition totale Reconstruction corps de ferme Création d'1 logement	Destination :
Adresse du terrain :	459 ROUTE DE CHAZAL Villaz (74370)	
Référence cadastrale :	0B-0034, 0B-0033, 0B-0143, 0B-4752, 0B-4749, 0B-0142, 0B-4755, 0B-4751, 0B-4753, 0B-4750, 0B-4754	

Le Maire,

VU la demande de Permis de Construire Valant Permis de démolir 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 la carte des aléas notifiée par le Préfet en date du 03/02/2006,,

VU les compléments apportés au dossier par le maître d'ouvrage en date du 22/02/2023 ;

VU l'avis défavorable du service gestionnaire Eau Potable Défense Incendie en date du 07/02/2023 ;

VU l'avis défavorable du service gestionnaire des eaux pluviales en date du 16/01/2023 ;

CONSIDERANT que le débit n'est pas suffisant pour assurer la couverture incendie du projet ;

CONSIDERANT que le réseau d'eau potable existant à proximité du projet ne permet pas de répondre aux besoins en eau nécessaires à la DECI du projet.

QU'AINSI les conditions de sécurité ne sont pas satisfaisantes, et 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. (Article R.111-2 du code de l'urbanisme)

CONSIDERANT que la Gestion des eaux pluviales du projet n'est pas conforme au zonage EP du Grand Annecy ;

CONSIDERANT qu'aucun dispositif de gestion des pluies courantes est prévu pour le projet ;

CONSIDERANT que le manque de justificatif quant au choix et au dimensionnement de l'ouvrage de gestion des pluies moyennes à fortes concernant le projet ;

QU'AINSI en l'absence d'éléments, le projet n'est pas assuré dans des conditions satisfaisantes et est de nature à porter atteinte à la salubrité publique (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDERANT que le projet consiste à la démolition totale de la ferme, d'une grange et la reconstruction du corps de ferme et de la grange à l'identique ne respecte pas l'article susvisé, étant donné que le projet est une démolition et reconstruction et non une réhabilitation ;

CONSIDERANT l'article A du règlement du PLU de Villaz qui dispose :

- Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat et/ou commerce et activité de service, hébergement touristique sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés sous conditions. Le bâtiment à réhabiliter n'a plus d'usage agricole, et sa réaffectation ne porte pas atteinte au voisinage, à l'exploitation agricole et à la destination de la zone ;

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas l'article susvisé ;

CONSIDERANT que la reconstruction n'est pas une réhabilitation ;

CONSIDERANT que la reconstruction d'un bâtiment ne reprend pas les matériaux et teinte existants avant la démolition ;

CONSIDERANT que le projet se situe dans un secteur :

*- Bâtiment patrimonial à protection adaptée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (concerné par l'OAP thématique B)
- Autre bâtiment repéré au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (concerné par l'OAP thématique B)*

CONSIDERANT que le principe d'aménagement concernant le traitement des façades impose que les encadrements en pierres s'ils existent et les pierres apparentes de manière générale doivent être conservées ;

CONSIDERANT que le projet présente une intégration par ses teintes de façades, ses matériaux, ses ouvertures, une incohérence avec l'ancien bâtiment existant ;

CONSIDERANT que le projet n'est pas compatible avec l'OAP ;

CONSIDÉRANT que les conditions d'une adaptation mineure ne sont pas réunies (article L152-3 du code de l'urbanisme).

Qu'ainsi les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires relatives au Plan Local d'Urbanisme,

En application de l'article L 421-6 du Code de l'urbanisme.

ARRÊTE

Article unique : Le Permis de Construire Valant Permis de Démolir est REFUSE pour le projet visé ci-dessus.

Fait à VILLAZ, le 02/05/2023

Le Maire,
Mr Christian MARTINOD

