



VILLAZ, le 13/05/2025

Le Maire,

à

**Monsieur GUYOT VINCENT**  
**214 allée Villae**  
**74370 Villaz**

**Nos réf. : 1A 193 134 9292 1**

**Objet : : Dossier n° PC0743032500004**

Monsieur,

Vous trouverez ci-joint l'arrêté s'opposant à votre demande d'autorisation d'urbanisme, ci-joint, dossier n° PC0743032500004, à 0071 route DU GRAND NANT à Villaz.

Cet arrêté sera transmis aux services de l'Etat pour un contrôle de légalité dès aujourd'hui.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Christian MARTINOD



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

Dossier n° PC0743032500004		
<b>Date de dépôt :</b> <b>Date affichage dépôt :</b>	28/03/2025	<b>Surface de plancher existante :</b> 510,25m <sup>2</sup>
<b>Demandeur :</b>	<b>Monsieur GUYOT Vincent et Madame HENRIOT Lucie</b>	<b>Surface de plancher créée :</b> 33,73m <sup>2</sup>
<b>Demeurant à :</b>	214 allée Villae à Villaz (74370),	<b>Surface de plancher après travaux :</b> 543,98m <sup>2</sup>
<b>Pour :</b>	Rénovation et restructuration d'un bâtiment, Création d'un carport d'une extension et d'une terrasse sur pilotis, création d'escaliers extérieurs et de balcons	<b>Nombre de logements créés :</b> 0
<b>Adresse du terrain :</b>	71 route Du Grand Nant à Villaz (74370)	<b>Destination :</b> Habitation
<b>Référence cadastrale :</b>	0B-1381, 0B-4883, 0B-4136, 0B-4885, 0B-4870	

**Le Maire,**

**VU** la demande de permis de construire 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 : Ub2 et secteur urbain ancien soumis à l'OAP thématique B,

**VU** la réglementation de la carte des aléas en vigueur applicable au projet : 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.

**VU** l'avis défavorable de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Grand Annecy, en date du 17/04/2025,

**CONSIDERANT** que la gestion des EP du projet non conforme au zonage EP du Grand Anancy,

**Qu'ainsi** le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité publique (Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme),

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la rénovation d'un ensemble de bâtiments en partie à usage agricole par changement de destination en habitation principale,

**CONSIDERANT** que le projet ne mentionne pas dans le formulaire cerfa de surface de plancher créée par changement de destination,

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement.

**CONSIDERANT** que le projet consiste en la rénovation et la surélévation des toitures par démolition partielle de l'existant,

**CONSIDERANT** que le pétitionnaire ne mentionne pas cette démolition partielle dans le formulaire cerfa et n'a pas fourni les pièces obligatoires,

**Qu'ainsi** le projet méconnaît les dispositions de l'article R.431-21b du code de l'urbanisme.

**CONSIDERANT** que le projet consiste en la surélévation des bâtiments et en la création de surface de plancher par extension,

**CONSIDERANT** que la surface de plancher mentionnée dans le formulaire cerfa ne semble pas cohérente avec le projet figuré sur les plans,

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement.

**CONSIDERANT** que la surface de plancher mentionnée sur le formulaire ne semble pas cohérente avec le projet de rénovation figurée sur les plans,

**CONSIDERANT** que l'article 7U du plan local d'urbanisme indique qu'en zone Ub2 « *les dimensions minimums d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement. Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant.* » Il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, *1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. La moitié des places, au minimum, devront être couvertes. Celles réalisées en sous-sol seront non closes.* » En cas de réhabilitations, rénovations, extension à usage d'habitat ou bâtiment changeant de destination pour de l'habitat : *2 places minimum par logement,*

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement.

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la création d'un carport en annexe accolé au bâtiment principal et d'un espace abrité (abri de jardin, annexe non close) avec une toiture terrasse accessible de l'habitation principale,

**CONSIDERANT** que l'emprise au sol des constructions annexe et extension n'est pas mentionnée,

**CONSIDERANT** que le plan de masse figure une annexe existante sans préciser son emprise au sol,

**CONSIDERANT** que L'article 2-3 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations du PLU page 23 indique que *Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme, sont limitées à 3 annexes maximum par bâtiment principal et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par unité foncière,*

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement,

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la création d'un carport en annexe accolé au bâtiment principal situé en zone Ub2 et en secteur urbain ancien sur la carte de zonage du plan local d'urbanisme,

**CONSIDERANT** que le projet est soumis à l'OAP thématique B Mise en valeur du bâti patrimonial, qui indique au point 3. Annexes que *les annexes non accolées seront*

*privilégiées, mais une annexe accolée peut être autorisée ; Si elle reprend l'aspect extérieur du bâtiment principal ; Si son volume ne représente pas plus de 20% du volume du bâtiment principal,*

**CONSIDERANT** que le projet figure un carport avec une toiture terrasse et non une toiture à pan reprenant l'aspect des bâtiments existants, sans précision sur son volume par rapport à l'existant

**Qu'ainsi** le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires de l'OAP thématique B.

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'un carport voiture et d'un escalier extérieur en façade Sud en limite de voirie, et ne figure pas le recul,

**CONSIDERANT** que L'article 4-1-1 Implantation des constructions par rapport au domaine public - règle générale indique qu'*En secteur Ua et dans les secteurs urbains anciens identifiés au plan de zonage* : Retrait de 6m minimum par rapport à l'axe des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération. Ce retrait ne pourra être inférieur à 1,20 m par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer, RD en agglomération.

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'un carport voiture et d'un escalier extérieur en façade Sud en limite de propriété, et ne figure pas de recul,

**CONSIDERANT** que L'article 4-2/ implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et plus précisément l'article 4-2-1- règle générale indique : *La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.*

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement

**CONSIDERANT** que le projet porte sur l'isolation et la surélévation des toitures des bâtiments situé en zone Ub2 et soumis aux prescriptions des bâtiments existants dans les secteurs urbains anciens repérés sur le document graphique du PLU,

**CONSIDERANT** que l'article 4-4-3- en secteur Ub2 du PLU indique que *La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder, dans le cas de toitures à pans, 9,50 m au faîtage, soit R+1+ attique ou combles. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles*

**CONSIDERANT** que l'article 5.4 aspect des toitures en secteur urbain ancien indique que *l'aspect des toitures devront respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...).../... . Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m.*

**CONSIDERANT** que l'OAP thématique B indique au 2 Traitement des toitures que le sens de faîtage et pentes de toiture sont à conserver

**CONSIDERANT** que l'altimétrie figurée sur les plans de façades n'est pas cohérente avec les plans des toitures,

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement et à l'OAP thématique B.

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la rénovation des toitures sans préciser les débords de toit,

**CONSIDERANT** l'article 5.4 Aspect des toitures dans le secteur Ub2 du PLU page 33 indique que *Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.*

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement.

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'une extension figurée sur les plans, dont la pente de toiture n'est pas précisée,

**CONSIDERANT** que l'article 5.4 Aspect des toitures dans indique page 34 du PLU *qu'en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.*

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement.

**CONSIDERANT** que le projet porte la construction d'un carport voiture avec toiture terrasse et d'un abri jardin avec toiture terrasse accessible du bâtiment principale,

**CONSIDERANT** que l'article 5.4 Aspect des toitures dans les secteurs anciens du PLU page 33 indique que *L'aspect des toitures devront respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). Ainsi, les toitures terrasses seront interdites. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m.*

**Qu'ainsi** le projet n'est pas conforme au règlement

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la création de fenêtre de toit de type velux en secteur urbain ancien, sans précision sur le pourcentage de leur surface unitaire et sur leur pourcentage d'emprise cumulée sur le pan de toiture,

**CONSIDERANT** que l'OAP thématique B applicable au secteurs urbains anciens indique que *les fenêtres de toit, elles sont autorisées si leur surface unitaire n'excède pas 5% de la surface de chaque pan de toiture (y compris regroupés en verrières), leur emprise cumulée n'excède pas 20% du linéaire et de la hauteur du pan sur lequel elles sont implantées, une composition ordonnancée sera demandée,*

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la rénovation des façades avec des matériaux et des teintes non référencés au nuancier communal, sans précision par rapport aux dispositions réglementaires applicables dans les secteurs urbains anciens,

**CONSIDERANT** que l'article 5.2 du PLU indique page 32 que dans les secteurs anciens il convient de *se référer à l'OAP thématique B.*

**CONSIDERANT** que l'OAP thématique B indique au 1. Traitement des façades que - *Les encadrements en pierres s'ils existent et les pierres apparentes de manière générale doivent être conservés - pour les volets et les grandes ouvertures créées (transformation de porte de grange, d'étable ....) les volets roulants sont autorisés mais ils devront impérativement avoir leur coffre non apparent en façade. -L'isolation par l'extérieur des bâtiments est interdite.*

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'escaliers extérieurs et de balcons,

**CONSIDERANT** que l'OAP thématique B – Mise en valeur du bâti traditionnel indique au point 1. Traitements des façades que *la réalisation d'escalier extérieurs, de balcons, de loggias ou coursives sont autorisés sur les longs pans (sous réserve du respect des autres règles s'appliquant) s'ils reprennent le vocabulaire traditionnel du volume (proportions, positions, matériaux) aucun balcon ne sera autorisé sur les pignons.* Le projet porte sur la création d'escaliers extérieurs perpendiculaires au pan de façade et sur la création de balcons en pignon du bâtiment sur la façade Sud.

**Qu'ainsi** le projet n'est pas conforme à l'OAP thématique B visée par le règlement.

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'un carport en annexe, d'escalier extérieurs, d'un espace abrité (abri de jardin, annexe non close) avec une toiture terrasse accessible de l'habitation principale,

**CONSIDERANT** que le projet ne précise pas les espaces verts et les surfaces perméables,

**CONSIDERANT** que l'article 6.1.1 du plan local d'urbanisme page 36 indique concernant les espaces verts et les surfaces perméables que *« Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser : - Une voie (chaussée, trottoirs)- Les accès- l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées) »* et qu'*« il est imposé 40% minimum d'espaces perméables sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction. »*

**Qu'ainsi** le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport au règlement.

**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 est REFUSE pour le projet visé ci-dessus.

Fait à VILLAZ,  
Le 13/05/2025

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 présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux exercé dans un délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Grenoble. Le recours contentieux peut être introduit devant le Tribunal Administratif compétent soit par voie postale, soit par l'application "Télérecours citoyens" ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).