

ARRETE n°51-2026

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

Dossier n° PC0743032600003		
Date de dépôt :	29/01/2026	Surface de plancher : non renseignée
Date affichage dépôt :	30/01/2026	
Demandeur :	Monsieur DECHAMBOUX Hervé	Nombre de logements créés : 0
Demeurant à :	1104 Route des Provinces à Villaz (74370),	
Pour :	Modification de la façade. Transformation d'un garage en pièce de vie. Remplacement des palines en bois du balcon par des panneaux en acier peint. Remplacement de la barrière devant la maison par des panneaux en acier peint identique à ceux du balcon.	Destination : Habitation
Adresse du terrain :	1104 route des provinces à Villaz (74370)	
Référence cadastrale :	0B-3231, 0B-3232	

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 : **A**,

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.

VU la consultation de la Direction de l'Eau Potable du Grand Annecy en matière de la desserte du projet en eau potable, en date du 04/02/2026,

VU l'avis consultation de la Direction de l'Eau Potable du Grand Annecy en matière de la couverture du projet par la défense extérieure contre l'incendie, en date du 04/02/2026,

VU la consultation de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Grand Annecy, en date du 04/02/2026,

VU l'avis informatif d'ENEDIS, en date du 05/03/2026,

VU la consultation du SILA, en date du 04/02/2026,

CONSIDERANT que le projet porte sur un changement d'usage d'un garage en pièce d'habitation,

CONSIDERANT que l'article L.111-14 du code de l'urbanisme dispose que *la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.*

CONSIDERANT que la transformation d'un garage en pièce à usage d'habitation crée de la surface de plancher,

CONSIDERANT que le formulaire cerfa ne renseigne pas la surface de plancher existante et la surface de plancher créée,

CONSIDERANT que le projet présentant une surface de plancher excédant 150m² doit être établi par un architecte en application de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecte (article L.431-1 et R.431-2 du code de l'urbanisme),

CONSIDERANT que le formulaire cerfa ne renseigne pas si le projet nécessite ou non le recours à un architecte,

Qu'ainsi en l'absence d'informations le service instructeur ne peut instruire le projet.

CONSIDERANT que le projet se situe en zone A, agricole, et porte sur un bâtiment dont il n'est pas mentionné qu'il est lié à une exploitation agricole,

CONSIDERANT que l'article 2-3/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations du PLU indique *qu'au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions : Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m², et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.*

CONSIDERANT que la surface de plancher n'est pas renseignée,

Qu'ainsi en l'absence d'informations le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires.

CONSIDERANT que le projet porte sur le changement d'usage d'un garage en habitation d'une construction existante.

CONSIDERANT que les articles R. 431-7 a) et R. 431-9 du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme] indique que doivent être joints à la demande un plan de situation et un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,

CONSIDERANT que les documents fournis ne répondent pas aux critères des articles susvisés,

Qu'ainsi le service instructeur ne peut instruire le projet,

CONSIDERANT que le projet porte sur la modification des façades de l'habitation existante, **CONSIDERANT** que les articles R. 431-10 a) et R. 431-10 c) du code de l'urbanisme du code de l'urbanisme indiquent que doivent être joints à la demande un plan de l'ensemble des façades et des toitures, et un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

CONSIDERANT que les documents fournis ne répondent pas aux critères des articles susvisés

Qu'ainsi le service instructeur ne peut instruire le projet,

CONSIDERANT que le projet porte sur la modification des palines en bois du balcon par des panneaux acier découpés avec motifs,

CONSIDERANT que l'article 5-2/ Aspect des façades du PLU indique que pour *toutes constructions La coloration des façades et les éléments de superstructure, .../.... Devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.*

CONSIDERANT que la notice descriptive indique *Remplacement des palines bois par des panneaux en acier découper avec motifs. Ral 7004*, que cette teinte n'est pas référencée au nuancier communal,

Qu'ainsi le projet n'est pas conforme par rapport aux dispositions réglementaires.

CONSIDERANT que le projet sur le remplacement d'une barrière clôture ajourée par une barrière avec des panneaux en acier plein découpés avec motifs,

CONSIDERANT que l'article 5-5/ Aspect des clôtures- Règle générale indique concernant la Hauteur que *Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.*

CONSIDERANT que le projet ne figure pas sur les plans la hauteur du projet barrière,

Qu'ainsi en l'absence d'informations le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires

CONSIDERANT que l'article 5-5/ Aspect des clôtures- Règle générale indique concernant leur composition que *Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.*

CONSIDERANT que le PLU dans ses dispositions générales définit la clôture à claire-voie comme *une clôture ajourée qui présente des vides (grille, étrillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.*

CONSIDERANT que le projet présente une insertion qui ne répond pas aux dispositions réglementaires,

Qu'ainsi le projet n'est pas conforme par rapport aux dispositions réglementaires

CONSIDERANT que le projet porte sur la transformation d'un garage en pièce d'habitation créant de la surface de plancher,

CONSIDERANT que l'article A7- stationnement et plus particulièrement l'article 7-1/ normes de stationnement pour les véhicules motorisés indique que *La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. 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.*

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.

CONSIDERANT que le formulaire cerfa ne renseigne pas les places de stationnements existantes et celles éventuellement à créer,

CONSIDERANT que le plan de masse ne figure pas et ne cote pas ces places de stationnement existantes et projetées,

Qu'ainsi en l'absence d'informations le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires.

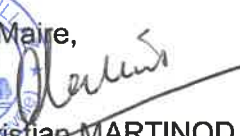
Qu'ainsi les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires relatives au Plan Local d'Urbanisme.

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

ARRÊTE

Article unique : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet visé ci-dessus.

Fait à VILLAZ,
Le 05/03/2026

 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 (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 soit par voie postale ou par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Le (ou les) demandeur peut également contester la légalité de la décision, conformément à l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme. Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est **d'UN mois**. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.