

ARRETE n° 125 - 2026

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

1A 209 863 87674

Dossier n° PC0743032600001		
<b>Date de dépôt :</b>	13/01/2026	<b>Surface de plancher existante :</b>
<b>Date affichage dépôt :</b>		226 m <sup>2</sup>
<b>Complété le :</b>	13/03/2026 , 14/04/2026 et le 21/04/2026	<b>Surface de plancher créée : #</b>
<b>Demandeur :</b>	<b>Madame CASALIN MOUNIER Marion</b>	<b>Nombre de logements créés : 0</b>
<b>Demeurant à :</b>	71 chemin du paradis à VILLAZ (74370),	<b>Destination : Habitation</b>
<b>Pour :</b>	Agrandissement d'une terrasse existante permettant la création d'un abri voiture au rez de chaussé.	
<b>Adresse du terrain :</b>	71 chemin du paradis à VILLAZ (74370)	
<b>Référence cadastrale :</b>	0B-5427	

**Le Maire,**

**VU** la demande de permis de construire susvisée,

**VU** le Code de l'urbanisme,

**VU** le PLUi habitat mobilités bioclimatique du Grand Annecy approuvé en date du 18 décembre 2025,

**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 : **Ucs1**,

**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 est soumise au risque sismique et est située en zone de **sismicité 4**, dite moyenne.

**VU** l'avis favorable avec prescriptions de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Grand Annecy, en date du 29/04/2026,

**VU** les compléments apportés au dossier par le maître d'ouvrage en date du 13/03/2026, du 14/04/2026, et du 21/04/2026,

**CONSIDERANT** que le projet porte sur l'extension d'une terrasse surélevée,

**CONSIDERANT** que par une demande de pièces complémentaires et modificatives en date du 19/01/2026 le service instructeur a demandé au pétitionnaire de figurer sur le plan de masse la servitude de cour commune,

**CONSIDERANT** que le plan de masse modifié en date du 08/04/2026 figure la servitude de cour commune,

**CONSIDERANT** le PLUi-HMB –Préambule dans ses Dispositions générales *Extensions : Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante,*

**CONSIDERANT** que la terrasse surélevée est une extension de la construction principale,

**CONSIDERANT** le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 2. Dispositions applicables à toutes les zones article 27.1.A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES *Le recul est applicable en tout point du bâtiment.*

**CONSIDERANT** le PLUi-HMB Règlement écrit Chapitre 4. Zones urbaines en zone Ucs1, Article 2.1.B IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES *Les nouvelles constructions, extensions, et installations doivent être implantées avec un retrait de la ½ hauteur des constructions avec minimum 5 m,*

**CONSIDERANT** que le recul d'implantation de la construction doit s'apprécier par rapport à la limite définie par la servitude de cour commune,

**CONSIDERANT** que le plan de masse modifié en date du 08/04/2026 figure une bande prospect de 4 m et non de 5m, par rapport à la limite séparative,

**CONSIDERANT** que le plan de masse ne figure pas la bande de prospect de 5m par rapport à la servitude de cour commune,

**CONSIDERANT** que le plan de masse figure une implantation de la construction dans la bande de prospect mesurée des 5m par rapport à la servitude de cour commune,

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

**CONSIDERANT** que le projet porte sur l'extension d'une terrasse surélevée avec stationnement en dessous,

**CONSIDERANT** que par une demande de pièces complémentaires et modificatives en date du 19/01/2026 le service instructeur a demandé au pétitionnaire de mettre en cohérence les documents concernant l'emprise au sol des constructions existantes et projetées,

**CONSIDERANT** que l'emprise au sol renseignée dans le formulaire cerfa et le plan de masse modifiés en date du 08/04/2026, est de 115,41m<sup>2</sup> avant travaux, et de 25,90m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée soit une emprise au sol totale après travaux de 141,31m<sup>2</sup>,

**CONSIDERANT** que le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 4. Zones urbaines en zone Ucs1, Article 2.1.C COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL est de 15% *Les piscines et les annexes non closes, excepté les pergolas jusqu'à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol maximale applicable à chaque zone,*

**CONSIDERANT** que la surface du ténement foncier est de 827m<sup>2</sup> soit une emprise au sol autorisée de 124,05m<sup>2</sup>,

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

**CONSIDERANT** que l'extension de la terrasse surélevée est d'une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> et que la fiche technique du coefficient biotope n'a pas été renseignée

**CONSIDERANT** le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 2. Dispositions applicables à toutes les zones article 27.2.B COEFFICIENT DE BIOTOPE « *Dans les autres cas (annexe ou extension supérieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), la surface de référence pour calculer le CBS est l'emprise au sol de l'extension envisagée et/ou de l'annexe. »*

**CONSIDERANT** le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 4. Zones urbaines en zone Ucs1 article 2.3.A COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE pour un Tènement foncier entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> : le coefficient de biotope par surface (CBS) est de 0,6.

**Qu'ainsi** les pièces du dossier ne permettent pas d'apprécier le respect des règles énoncées, l'administration ne peut se prononcer sans être induite en erreur,

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'un mur de soutènement/remblai dont la hauteur figurée sur le plan de façade Sud modifié le 08/04/2026 est de 2,54m,

**CONSIDERANT** le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 10. Aspect des constructions en Secteur D4b Article 10.1.A IMPLANTATIONS *Les murs de soutènement :*

- *Ne pourront dépasser 1,50 mètre mesuré côté aval (côté où le terrain naturel est le plus bas)*

- *Auront une hauteur maximum de 1,50 mètre. Si le mur dépasse 1 m de hauteur, il doit être fait en deux niveaux avec un redent d'1 m de distance entre les deux murs*

- *Ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.*

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

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'un mur de soutènement /remblai,

**CONSIDERANT** que le plan de masse modifié en date du 08/04/2026 figure une bande prospect de 4 m et non de 5m,

**CONSIDERANT** que le recul d'implantation des constructions doit s'apprécier par rapport à la limite séparative,

**CONSIDERANT** le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 10. Aspect des constructions en Secteur D4b Article 10.1.A IMPLANTATIONS *Les murs de soutènement : Devront être implantés avec un retrait de deux fois la hauteur du mur par rapport aux limites séparatives, et de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.*

**CONSIDERANT** que le mur doit être implanté à une distance minimale de 5 m de la séparative en façade Sud,

**Qu'ainsi** les pièces du dossier ne permettent pas d'apprécier le respect des règles énoncées, l'administration ne peut se prononcer sans être induite en erreur,

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

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 09/06/2026

Le Maire,  
Aurélia GOMILA



*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](http://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.