

ARRETE n° 119-2026
RAR 1A 209 863 8461 1
REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
au nom de la commune de VILLAZ

Dossier n° PC0743032600005		
Date de dépôt :	04/03/2026	Surface de plancher existante avant travaux : 81,74 m ²
Date affichage dépôt :	04/03/2026	
Demandeur :	Monsieur et Madame PERMEZEL Christophe	Surface de plancher créée : 25,90 m ²
Demeurant à :	68 chemin de la Scierie à Villaz (74370),	Total Surface de plancher après travaux : 107,64 m ²
Pour :	Construction de 2 extensions + une annexe accolée non close pour stationnement, construction d'un muret, aménagement de terrasse en bois	Nombre de logements créés : 0
Adresse du terrain :	68 chemin de la Scierie à Villaz (74370)	Destination : Habitation
Référence cadastrale :	0B-4766, 0B-4768	

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 : Uhs,

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 l'avis défavorable de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Grand Annecy, en date du 26/05/2026,

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'une extension dénommé extension 1 sur le plan de masse implanté à 4,50m de la limite séparative et sur un aménagement de terrasse en bois implanté à 2m de la limite séparative,

CONSIDERANT le PLUi-HMB – règlement écrit chapitre 2. Dispositions applicables à toutes les zones article 27.1.a implantation des constructions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives « *Le recul est applicable en tout point du bâtiment.* »

CONSIDERANT que le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 4. Zones urbaines article 2.1.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS concernant l'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES « *Les nouvelles constructions, extensions, et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum* »

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

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'une annexe implantée en limite séparative sur le plan de masse,

CONSIDERANT le PLUi-HMB – règlement écrit chapitre 2. Dispositions applicables à toutes les zones article 27.1.a implantation des constructions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives « *Le recul est applicable en tout point du bâtiment.* »

CONSIDERANT que le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 4. Zones urbaines article 2.1.B IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS concernant l'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES « *Les annexes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1 m* ».

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

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction de deux extensions et d'une annexe accolée situées en zone urbaine Uhs,

CONSIDERANT que le PLUi-HMB Chapitre 2 Dispositions applicables à toutes les zones article 27.1.B COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL « *Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est calculé sur la base de la superficie de l'unité foncière, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.* »

CONSIDERANT qu'en zones Uhs PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 4. Zones urbaines article 2.1.C COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL « Le coefficient d'emprise au sol est de 10%. Les piscines et les annexes non closes, excepté les pergolas jusqu'à 12 m² d'emprise au sol, sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol maximale applicable à chaque zone. »

CONSIDERANT que le tènement est d'une surface de 755m² soit une emprise au sol autorisée de 75,50m²,

CONSIDERANT que les deux extensions et l'annexe non accolée créent une emprise au sol de 53,55m², s'ajoutant au 81,74m²d'emprise au sol de la construction existante soit un total de 135,29m² supérieur à l'emprise au sol autorisée,

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

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction de deux extensions et d'une annexe accolée créant de l'emprise au sol sur un tènement d'une surface de 755m²,

CONSIDERANT le PLUi-HMB Chapitre 2 Dispositions **applicables** à toutes les zones article 27.2.B COEFFICIENT DE BIOTOPE indique *Dans les zones délimitées sur le document graphique du règlement (Règlement graphique A – Plan de zonage) où un coefficient de pleine terre doit être respecté.* Une fiche technique doit être renseignée,

CONSIDERANT le PLUi-HMB Chapitre 2 Dispositions applicables à toutes les zones article 27.2.B COEFFICIENT DE BIOTOPE indique *Extension des constructions existantes et annexes avec un CBS inférieur aux objectifs de la zone*

➤ *Dans le cas de parcelle aménagée antérieurement à l'approbation du PLUi et ayant un CBS inférieur aux objectifs de la zone, ne sont pas soumis au CBS :*

- *Les travaux de mise aux normes d'accessibilité PMR,*
- *Les annexes ou extensions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol (applicable une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi).*

➤ *Dans les autres cas (annexe ou extension supérieure à 20 m² 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 Article 2.3.A COEFFICIENT DE BIOTOPE applicable en zone Uhs *Zone Coefficient de biotope par surface (CBS) Tènement foncier entre 500 m² et 1000 m² : 0,6*

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction de deux extensions de 11,10m² et de 14,80m², et d'une annexe accolée de 27,65m² (5,53 X5 m figuré sur le plan de masse) sur un tènement d'une surface de 755m²,

CONSIDERANT que le demandeur n'a pas renseigné ce coefficient,

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

CONSIDERANT que le projet figure sur le plan de masse la construction d'un muret de 0,60m de hauteur implantée en limite de propriété figuré sur le plan de façade Sud Est

CONSIDERANT que le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 10. Aspect des constructions Secteur D4b article 10.1 POUR LES CONSTRUCTIONS N'AYANT PAS UNE VOCATION AGRICOLE et plus précisément Article 10.1.A IMPLANTATIONS concernant 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. - S'ils sont rendus nécessaires par la configuration des terrains, ils devront être traités en maçonneries de pierres apparentes ou en béton banché.* »

CONSIDERANT que le mur est implanté en limite séparative et que la notice descriptive ne précise pas les matériaux de constructions, ni la destination de celui-ci,

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

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction de deux extensions et d'une annexe dont les teintes ne sont pas précisées par référence au nuancier communal,

CONSIDERANT que le projet ne renseigne pas les teintes de la construction existante

CONSIDERANT le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 10. Aspect des constructions Secteur D4b 10.1.B FAÇADES « *Teintes Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et les couleurs des constructions alentours.*

La polychromie des façades de plus de deux couleurs est interdite.

Les revêtements de façade seront de teinte claire pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, sont interdites pour les enduits et peintures en façades.

Si un nuancier est présent en mairie, les teintes de couleurs de façades devront être choisies dans ce nuancier. »

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

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction de deux extensions avec toitures terrasse végétalisée,

CONSIDERANT PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 10. Aspect des constructions article 10.1.C TOITURES « *Les toitures terrasses sont autorisées à condition : Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 30% de la surface totale de la toiture* »

CONSIDERANT que ce pourcentage n'est pas renseigné dans la notice descriptive ni figuré sur le plan des toitures,

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 la construction d'une annexe d'une emprise au sol de 27,65m² '5,53m X 5m figuré sur le plan de masse,

CONSIDERANT PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 10. Aspect des constructions article 10.1.C TOITURES « *Pour les annexes : Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher doivent respecter une pente de toiture supérieure à 30%.* »,

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'une annexe avec une toiture terrasse

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

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction de deux extensions et d'une annexe dont les débords de toit ne sont pas renseignés ni figurés sur les plans

CONSIDERANT le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 10. Aspect des constructions article 10.1.C TOITURES Débords « *Les débords de toiture devront être .../... supérieurs ou égaux à 0,4 m pour les annexes* ».

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 la construction d'une annexe dont les teintes de toiture ne sont pas renseignées ni figurées sur les plans,

CONSIDERANT PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 10. Aspect des constructions article 10.1.C TOITURES « *Pour les annexes : Les annexes de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher doivent respecter une pente de toiture supérieure à 30%.* », et que

concernant les teintes le PLUI-HMB précise « *Le choix de l'aspect et des teintes employées en toiture devra s'harmoniser avec les aspects des constructions alentours.*

Si un nuancier est présent en mairie, les teintes de couleurs de toitures doivent être choisies dans ce nuancier. »

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

VU l'avis défavorable du service de gestion des eaux pluviales urbaine du Grand Annecy en date du 26/05/2026,

CONSIDERANT l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui indique que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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 à proximité d'autres installations,

Qu'ainsi le projet ne respecte pas l'article susvisé du code de l'urbanisme ;

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 28/05/2026

Le Maire,

Aurélie 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.

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.