ARRETE n° 132 - 2026

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

1A 209 863 8771 1

Dossier n° PC0743032500001M01		
Date de dépôt : **Date affichage dépôt :** **Complété le :**	18/03/2026 24/04/2026	**Surface de plancher :** #
Demandeur :	**Madame HOAREAU Julie**	**Nombre de logements créés :** 0
Demeurant à :	Chez MCD 55 rue de l'espace 55 -Parc du Calvi - POISY (74330),	**Destination :** Habitation
Pour :	**Les modifications apportées concernent les aménagements extérieurs:** **. Ajout d'un portail et portillon au niveau de l'accès à la maison.** **. Clôture prémurettes + panneau ajouré au Nord-Ouest et Sud-Ouest du projet.** **. Clôture prémurettes + grillage rigide au Nord-Est du projet.** **. Redimensionnement de la piscine et modification du liner.** **. Modification des dimensions et revêtement de la terrasse extérieure.** **. Ajout d'un muret de soutènement au Sud-Est et Sud-Ouest de la maison.**	
Adresse du terrain :	Route du pré fleuri, VILLAZ (74370)	
Référence cadastrale :	0B-4067	

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 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,**

VU la réglementation de la carte des aléas en vigueur applicable au projet : **Aléa négligeable,**

VU l'avis favorable de la Direction de l'Eau Potable du Grand Annecy en matière de la desserte du projet en eau potable, en date du 06/05/2026,

VU la 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 27/04/2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Grand Annecy, en date du 30/04/2026,

VU l'avis favorable informatif d'ENEDIS, en date du 28/05/2026,

VU l'avis favorable du SILA, en date du 14/02/2025,

VU les compléments apportés au dossier par le maître d'ouvrage en date du 24/04/2026,

VU le permis de construire n°PC07430325 délivré le 20/02/2025,

CONSIDERANT que le projet porte sur un redimensionnement de la piscine réalisée dans le prolongement de la terrasse,

CONSIDERANT que le projet porte sur modification de la terrasse dans le prolongement de l'habitation principale existante,

CONSIDERANT que le lexique national de l'urbanisme visant à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre Ier du code de l'urbanisme (décret du 28 décembre 2015 relatif la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) indique qu'une extension consiste en un 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 cour Administrative d'Appel de Marseille dans un arrêt en date du 22 janvier 2015 est venue préciser que les constructions qui sont implantées dans la continuité de l'habitation existante forment une même unité architecturale, et constituent une extension de cette habitation

CONSIDERANT que la piscine/ la terrasse forme une unité architecturale avec l'habitation principale,

CONSIDERANT que le plan de masse modifiée en date du 22/04/2026 figure une implantation du projet piscine/ terrasse par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à 5m (4,15m)

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme indique à l'article 4-2-1 que *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 m,*

Qu'ainsi les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires,

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'un mur de soutènement d'une longueur mesurée de 7,91m implanté à 1,79m au point le plus éloigné avec la voie publique,

CONSIDERANT le PLU en zone Ub2, les articles 4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public, et 4-1-1- REGLE GENERALE indiquent « *Les constructions doivent s'implanter : Retrait de 5 m par rapport à la limite des voies publiques, de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existant ou à créer, RD en agglomération.»*

CONSIDERANT que le plan de masse modifié en date du 22/04/2026 figure une implantation du mur de soutènement par rapport à la limite de la voie publique à une distance inférieure à 5m,

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

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'un mur de soutènement implanté à 1 mètre de la limite de propriété tel que figuré sur le plan de masse modifié en date du 2/04/2026,

CONSIDERANT le PLU en zone Ub2 article 6-2/ Bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives « *Les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.* »

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

CONSIDERANT que le formulaire cerfa modifié en date du 24/04/2026 mentionne une emprise au sol de 204,37m²,

CONSIDERANT que par une demande de pièces complémentaires en date du 31/03/2026 le service instructeur a demandé de préciser l'emprise au sol de l'ensemble des constructions,

CONSIDERANT que le plan de masse modifié en date du 24/04/2026 indique une emprise au sol totale des constructions après travaux de 140,56m²

CONSIDERANT que le PLU en zone Ub2 article 4-5-2- emprise au sol maximum autorisée indique que l'emprise au sol *« ne doit pas dépasser 0,20* »

CONSIDERANT que le tènement est d'une surface de 1017 m² X 0,20 soit une emprise au sol autorisée de 203,4m².

Qu'ainsi en raison de l'incohérence des informations le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet.

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 15/06/2026

Le Maire,
Aurélia GOMILA

MAIRIE DE VILLAZ 74370 Haute Savoie

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.