

ARRETE n° 230 - 2024

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

1A 193 134 9260 0

Dossier n° PC07430324X0022		
Date de dépôt : Date affichage dépôt :	17/10/2024 17/10/2024	Surface de plancher : 235,14 m ²
Demandeur :	Monsieur METRAL Denis	Nombre de logements créés : 2
Demeurant à :	63 route de la Fougonne à Vétraz-Monthoux (74100),	Destination : Habitation
Pour :	Aménagement du corps de ferme principale en deux logements : l'un en résidence principale, l'autre de 60m ² en location dans le volume du bâtiment principal sans extension. Aménagement de la grange en stationnements pour 113,51m ² et le reste de la surface en atelier.	
Adresse du terrain :	459 route DE CHAZAL à Villaz (74370)	
Référence cadastrale :	0B-4755, 0B-0034, 0B-0142, 0B-4750, 0B-0143, 0B-0033, 0B-4749, 0B-4752, 0B-4754, 0B-4751, 0B-4753	

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 Anecy,

VU la délibération du 25 mars 2021 n° DEL-2021-59 PLUI du Grand Anecy – 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 Anecy 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,N et Nz,

VU la réglementation de la carte des aléas en vigueur applicable au projet : G3,

CONSIDERANT que le projet porte sur l'aménagement d'une grange en atelier à destination non agricole et en quatre places de stationnement couvertes pour les logements d'une surface de 113,51m²,

CONSIDERANT que le formulaire cerfa déposé mentionne au cadre 4.5, que 446,37m² de surface existante avant travaux sont à destination agricole ou forestière, et indique que 113,51m² seront supprimées et affectés au stationnement ainsi que le précise la notice descriptive au cadre 4.2 du formulaire cerfa.

CONSIDERANT que l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme précise que « *Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site* ».

CONSIDERANT que l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme précise en complément que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

CONSIDERANT qu'un bâtiment est répertorié comme bâtiment repéré au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme quand « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ».

CONSIDERANT que le projet d'aménagement de la grange se situe dans un secteur :

- Autre bâtiment repéré au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (concerné par l'OAP thématique B).

CONSIDERANT que la grange n'est pas identifiée et répertorié sur le plan de zonage comme bâtiment répertorié et repéré patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en stationnement et en atelier.

Qu'ainsi le changement de destination d'un bâtiment agricole n'est pas autorisé et le projet n'est pas conforme au règlement.

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de deux logements, l'un à usage d'habitation, l'autre à usage locatif et six places de stationnement dont quatre couvertes dans le bâtiment grange,

CONSIDERANT que changement de destination de la grange pour la création de quatre places de stationnements n'est pas autorisé,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme indique concernant les stationnements que *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.*

Pour l'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation

Pour les réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat : 2 places minimum par logement.

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

CONSIDERANT que le projet se situe dans un secteur :

- Bâtiment patrimonial à protection adaptée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (concerné par l'OAP thématique B)

- Autre bâtiment repéré au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (concerné par l'OAP thématique B)

CONSIDERANT que le principe d'aménagement concernant le traitement des façades impose que les encadrements en pierres s'ils existent et les pierres apparentes de manière générale doivent être conservées ; que les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.

CONSIDERANT que l'OAP thématique B indique que *les ouvertures dans le bardage (y compris en pignon) seront étudiées préférentiellement en deuxième plan, le maintien d'une partie du bardage en persienne sera recherché afin de réduire l'impact créé*

CONSIDERANT que les plans de façades du projet présentent une incohérence par ses teintes de façades, ses matériaux, ses ouvertures, avec l'ancien bâtiment existant,

CONSIDERANT que le projet ne se réfère pas aux teintes du nuancier communal,
Qu'ainsi le projet n'est pas compatible avec l'OAP thématique B et n'est pas conforme au règlement ;

CONSIDERANT que le plan de masse ne figure pas la largeur et la pente de l'accès,
CONSIDERANT le Plan Local d'Urbanisme précise dans la zone A que « *Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.* ».

Qu'ainsi en l'absence de ces informations le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet.

CONSIDERANT que le projet consiste en la création d'une terrasse en annexe non accolée au bâtiment principal d'une surface de 25,60m² avec remblai maintenu par un mur de soutènement dont la hauteur n'est pas figurée sur le plan,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme indique en zone A que « *sont autorisés les remblais si justifiés par des impératifs à la de valorisation des terres agricoles et qu'ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide, sous réserve de respecter une pente de talus maximale de 3 pour 1 et de respecter la condition fixée au 2-2. De plus, un suivi et une remise en état agricole des terres est obligatoire.* »,

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

CONSIDERANT que le projet consiste en la reconstruction du corps de ferme et de la grange à l'identique,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme indique qu'en zone A « *La hauteur totale d'une construction, d'une façade correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et tout point du bâtiment. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction.* ». Le règlement précise que « *La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder : Dans le cas de toitures à pans, 8 m au faitage, soit R+1+combles. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.* ».

CONSIDERANT que la hauteur de l'ancien corps de ferme existant était de 10,17m au faitage,
CONSIDERANT que la hauteur au faitage du projet de reconstruction du corps de ferme est supérieure à 8 mètres, et à 10,17m.

Qu'ainsi le projet n'est pas conforme ni au règlement ni à la hauteur de l'ancien bâtiment existant.

CONSIDERANT que le projet consiste en la reconstruction de la grange,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme précise que dans la zone A « *Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m.* »,

CONSIDERANT que le plan des toitures démontre qu'une partie de la grange actuelle aura un débord de toiture de 0,71 m,

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

CONSIDERANT que le projet consiste en la création de deux terrasses en extension dans le prolongement du corps de ferme repéré patrimonial,

CONSIDERANT que l'OAP thématique B précise que « *Pas d'extension des volumes des bâtiments repérés patrimoniaux, sauf les éléments autorisés ci-contre en façades et en toiture.* ».

Qu'ainsi le projet n'est pas compatible avec l'OAP.

CONSIDÉRANT que les conditions d'une adaptation mineure ne sont pas réunies (article L152-3 du code de l'urbanisme).

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 25/11/2024

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).