

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

1A 193.134 9269 3

Dossier n° PC07430324X0023		
Date de dépôt :	15/11/2024	Surface de plancher : 142,7m ²
Date affichage dépôt :	15/11/2024	
Demandeur :	Monsieur CHARVIER BERTRAND	Nombre de logements créés : 0
Demeurant à :	44 Avenue de la Maveria à ANNECY LE VIEUX (74940),	
Pour :	Travaux de rénovation et extension d'une villa des années 1970. Rénovation des menuiseries. Modification des dimensions de certaines ouvertures. Modification de destination de l'actuel garage en salon. Création d'une extension au nord de la construction. Création d'une seconde extension en sous-sol permettant d'offrir une terrasse en toiture et une zone de stockage en dessous.	Destination : Habitation
Adresse du terrain :	1047 Route du Pont d'Onnex à Villaz (74370)	
Référence cadastrale :	0B-2747	

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 : Uc,

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

VU les compléments apportés au dossier par le maître d'ouvrage en date du 12/12/2024,

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'une extension dont l'implantation génère un remblai d'une hauteur supérieure à 1,20m,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme indique qu'en zone Uc « *la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50m maximum et doivent être réalisés en une seule fois* »

Qu'ainsi si votre projet n'est pas conforme au règlement,

CONSIDERANT que le projet consiste à créer une surface de plancher de 142,7 m² à destination d'habitation,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme indique qu'en zone Uc qu'il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, *1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation. La moitié des places, au minimum, devront être couvertes. Celles réalisées en sous-sol seront non closes.* »

CONSIDERANT que le projet nécessite la création de 3 places de stationnement

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

CONSIDERANT que la surface de la toiture de la construction existante est de 195,5m², et que le projet consiste en la création d'une toiture végétalisée de 39,5m² et d'une toiture terrasse de 51m², soit une surface de toiture totale de 286m²,

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme indique que *pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés si sa proportion ne devra pas excéder 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie.*

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de deux toitures terrasses dont la surface est supérieure au 30% autorisés.

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

CONSIDERANT que le plan local d'urbanisme indique que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m

CONSIDERANT que le garage transformé en pièce à usage d'habitation est implanté à moins de 5m de la limite de propriété Est,

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

VU l'avis défavorable de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Grand Annecy, en date du 02 /12/2024,

CONSIDERANT que la gestion des Eaux Pluviales du projet est non conforme au zonage EP du Grand Annecy,

CONSIDERANT que le projet de construction ne prévoit pas l'infiltration ou et/ou l'évapotranspiration et être aménagé à faible profondeur afin d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), et si possible à ciel ouvert, et qu'aucune étude de sol n'a été transmise pour justifier le traitement des eaux pluviales,

Qu'ainsi le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité publique (Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme),

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 13/01/2025

Le Maire,
Christian MARTINO



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).