

DESCRIPTION DE LA DÉCLARATION		Référence dossier
Déposée le :	<b>23/12/2022</b>	<b>N° PC 074008 22 H0014</b>
Complétée le :	<b>20/04/2023</b>	
Par :	<b>NEXITY IR PROGRAMMES ALPES Monsieur LOPES JULIEN</b>	Surface de plancher créée : <b>3 406,59 m<sup>2</sup></b>
Représenté par :		Logement(s) créé(s) : <b>27 + 71 chambres en « coliving »</b>
Demeurant à :	<b>25 RUE DU PRE FAUCON CRAN GEVRIER 74940 ANNECY</b>	Destination : <b>Habitation</b>
Pour :		
Sur un terrain sis :	<b>CHEMIN DES SAULES AI235, AI446, AI452, AI479, AI480</b>	
Cadastré :		

**Le Maire,**

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;  
Vu la demande de Permis de construire susvisée pour les travaux susmentionnés ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ambilly approuvé le 3 juillet 2014 par délibération du Conseil Municipal n°2014-059, modifié le 11 juillet 2016, le 27 septembre 2018 et le 13 février 2020 et notamment le règlement du PLU pour la zone Um ;

**Considérant** l'article Um 2 alinéa 7 relative aux occupations et utilisations du sol soumises à prescriptions particulières qui stipule que, dans les constructions à usage d'habitation, les logements quelle que soit leur superficie doivent être dotés d'une cave ou d'un cellier par logement ;

**Considérant** que l'article DG 11 du règlement du PLU qui définit une cave comme une pièce enterrée ou semi-enterrée, située dans les parties communes, destinée au stockage de provisions ou de matériel, d'une surface conseillée de 4 m<sup>2</sup> minimum (circulations comprises) soit pour le projet contenu dans la demande susvisée une surface de 108 m<sup>2</sup> au total pour 27 logements (hors coliving) ;

**Considérant** que le projet présenterait, selon le plan masse du sous-sol contenu dans la demande, au niveau du R-1, 26 caves (la cave donnant dans la cage d'escalier, étant considérée comme inaccessible) pour une surface totale de 91.11m<sup>2</sup> ; dont 25 caves qui présentent une superficie d'environ 0.85 m<sup>2</sup> par cave (comme mesuré sur le plan de sous-sol R-1) donc non utilisables au regard de la configuration et de la surface par cave, le projet n'est donc pas conforme, notamment sur le nombre et la surface totale, aux deux articles précités ;

**Considérant** l'article Um 11.6 du règlement du PLU de la commune d'Ambilly susvisé qui stipule que des locaux permettant d'entreposer le nombre de conteneurs nécessaires au stockage permanent des ordures ménagères ainsi qu'au tri sélectif doivent être prévus dans la construction. Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, des aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte devront être réalisées en bordure des voies sur la propriété privée.

**Considérant** que le projet, contenu dans la demande du permis susvisée, ne présente aucun local de stockage des ordures ménagères dans la construction ni aucune aire de regroupement des conteneurs à ordures ménagères et tri, dans la bande de retrait de 6 mètres du projet, par rapport à l'alignement ;

**Considérant** que l'article Um 12 du PLU stipule que pour les constructions, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective et que, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamé avec un maximum de 2 places par logement ;

**Considérant** que la surface de plancher du projet dédiée à l'habitation contenu dans la demande susvisée, est de 3406,59 m<sup>2</sup> au total et de 623 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels on ne peut exiger plus de 0.5 places par logement

(conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme) soit, une surface de plancher pour le projet, hors logements locatifs financés par l'Etat, de 2783.59 m<sup>2</sup> ;

**Considérant** que, conformément à l'article Um12 du règlement du PLU précité, pour une surface dédiée à de l'habitation de 2783.59 m<sup>2</sup> ; il est demandé 46 places (2783.59 / 60 places) auxquelles on ajoute 13 places pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, soit un total de 59 places de stationnement exigées pour le projet ;

**Considérant** le projet prévoit la création de 68 places supplémentaires dont 18 nouvelles places créées au niveau du parking de l'église existante et qui reste affectée à cette dernière (selon les éléments déclarés dans la notice - PC.04 - contenue dans la demande) ce qui reviendrait donc au total à 50 places de stationnement voire 53 places, selon les plans contenus dans la demande ; le projet n'est donc pas conforme à la règle du PLU précitée (article Um12) et ne répondrait, de plus, pas au besoin généré par le projet qui comprend 27 logements et 78 chambres de « coliving » soit un total de 105 logements ou hébergements pour 50 à 53 places de stationnement affectées au projet ;

**Considérant** l'article Um 12 (alinéa 12) relatif au stationnement des véhicules et plus particulièrement pour les deux roues non motorisés (alinéa 12) qui stipule que, sauf impossibilité technique, pour les constructions à usage d'habitation situées en retrait de l'espace public, un emplacement extérieur de stationnement deux-roues non motorisés dédié aux visiteurs devra être implanté à proximité de chaque entrée, à raison d'un emplacement par tranche de 10 logements entamée, soit au minimum 3 places couvertes (en cas de double rack) pour le projet. Ces places de stationnement extérieures doivent être équipées d'un abri couvert protégeant les cycles des précipitations, de supports de fixation et d'un dispositif d'éclairage ;

**Considérant** que le projet, contenu dans la demande susvisé, implanté en retrait de 6 m par rapport à la voie, ne présente aucun abri couvert à proximité des portes d'entrées, pour les deux roues non motorisés, le projet n'est donc pas conforme à l'article Um 12, alinéa 12, précité ;

## ARRETE

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **REFUSÉE**.

Fait à AMBILLY, le 12 JUL. 2023

Le Maire

Guillaume MATHELIER

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.

---

### INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

---

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.