

ARRETE n°30 - 2026

DECISION S'OPPOSANT A LA DECLARATION PREALABLE
au nom de la commune de VILLAZ

1A 209 863 87421

Dossier n° DP0743032600006		
Date de dépôt : Affichage avis de dépôt : Complété le :	26/01/2026	Surface de plancher créée : m²
Demandeur :	Monsieur KELEMENIS ROMAIN	Nombre de logements créés : 0
Demeurant à :	110 allée de la nouvelle 74940 VILLAZ	Destination : Habitation
Pour :	Construction d'une annexe non accolée type pool house avec sanitaire d'une emprise au sol de 16m²	
Adresse du terrain :	74370 Villaz	
Référence cadastrale :	0B-5362, 0B-5370	

Le Maire,

VU la demande de déclaration préalable 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 : **1AUb3**,

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 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 est soumise au risque sismique et est située en **zone de sismicité 4**, dite moyenne,

VU l'avis favorable avec réserves de la Direction de l'Eau Potable du Grand Annecy en matière de la desserte du projet en eau potable, en date du 05/02/2026,

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 28/01/2026,

VU l'avis informatif de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Grand Annecy, en date du 04/02/2026,

VU la consultation d'ENEDIS, en date du 28/01/2026,

VU la consultation du SILA, en date du 28/01/2026,

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la construction d'une annexe non accolée d'une emprise au sol de 16m² sur un terrain situé dans un lotissement,

CONSIDERANT que le demandeur ne renseigne pas la date d'autorisation du lotissement et de son règlement,

CONSIDERANT que les dispositions générales du PLU page 7 indique au paragraphe II.11 les dispositions applicables aux lotissements de moins de dix ans que *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, seules les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).*

Qu'ainsi le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires,

CONSIDERANT que le projet se situe dans un lotissement dénommé « Les Saillons » dont les constructions ont été autorisées par un permis de construire PC 07430321X10 en date du 21/10/2021 sur les parcelles désormais cadastrées OB 5356, OB-5359, OB-5362, OB-5363, OB-5368, OB- 5370, OB-5371, OB-5373, (anciennement B-484, B-486, B-487, B- 4937 et B-4945) d'une surface de 2362m²

CONSIDERANT que le projet se situe sur un terrain situé dans un lotissement identifié sur le plan de masse « lot 3 / villa 3 » dont les références cadastrales et la surface renseignée dans le formulaire cerfa ne correspondent pas aux références cadastrales et à la surface attribuée au lot,

CONSIDERANT que la surface totale du terrain attribué au lot 3 villa 3 mentionnée au cadre 4.1 (565m²) ne correspond pas avec la surface renseignée au cadre 3.1 (1082m²),

CONSIDERANT que les dispositions générales du PLU page 10 indique en son point III.3 modalités de calcul de l'emprise au sol (article 4-5) que *le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.*

CONSIDERANT que le projet se situe dans un lotissement identifié graphiquement en zones Ub3 et 1AUb3,

CONSIDERANT que le point III.3 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL (article 4-5) du plan local d'urbanisme page 11 indique que *lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.*

CONSIDERANT que l'article 4-5/ Emprise au sol page 64 du PLU en zone 1AUb indique voir *les règles du secteur Ub*

CONSIDERANT que l'article 4-5-2- emprise au sol maximum autorisée page 31 du PLU indique *qu'en secteurs Ub1, Ub2 et Ub3 uniquement : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.*

CONSIDERANT que le plan de masse du projet ne figure pas la délimitation de ces zones,

Qu'ainsi l'incohérence des informations et des documents transmis ne permettent pas au service instructeur de vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires.

CONSIDERANT que la pièce DP7 fait apparaître les constructions existantes (terrasse pergola, piscine) et la construction projetée : l'annexe non accolée pool house,
CONSIDERANT que le plan de masse ne figure pas l'ensemble des constructions terrasse et pergola implantées sur le terrain,
Qu'ainsi l'incohérence des informations et des documents transmis ne permettent pas au service instructeur de vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires.

CONSIDERANT que le plan de masse ne figure pas clairement les limites séparatives du ténement attribué à la villa 3, objet du projet, et ne cote pas précisément les reculs de la construction projetée par rapport à ces limites,
CONSIDERANT que l'article 4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives indiquent de se référer en zone - 1AUb aux règles du secteur Ub,
CONSIDERANT que l'article 4-2-1- règle générale page 27 du PLU 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 les documents fournis sont incohérents et ne figure pas clairement les reculs de l'annexe projetée par rapport aux limites séparatives,
Qu'ainsi le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires,

CONSIDERANT que le projet se situe dans un lotissement,
CONSIDERANT que l'article 6-1/ Espaces libres et plantations et plus précisément l'article 6-1-1- règle générale du PLU page 36 indique *qu'il est imposé 40% minimum d'espaces perméables (30% en secteur Ua) sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.*
CONSIDERANT que le pourcentage doit être calculé sur l'assiette foncière du lotissement,
CONSIDERANT que le calcul a été réalisé sur la surface du terrain à jouissance privative du lot 3 de la villa 3, d'une surface de 565m²,
Qu'ainsi 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 non accolée d'une emprise au sol de 16m²,
CONSIDERANT que l'article R.11-22 du code de l'urbanisme dispose que *la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades .../...*
CONSIDERANT que la construction d'une annexe accolée close et couverte crée de la surface de plancher,
CONSIDERANT que l'article article 1AU 7- stationnement page 65 du PLU indique qu'en zone 1AUb : *voir les règles du secteur Ub,*
CONSIDERANT que l'article U7 Stationnement page 37 du PLU concernant l'habitation indique *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 la surface de plancher n'est pas renseignée dans le formulaire cerfa,
Qu'ainsi le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires.

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

En application de l'article L 421-7 du Code de l'urbanisme,

ARRÊTE

Article 1 - Il est fait **OPPOSITION** à la déclaration préalable.

Le 10/02/2026

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 (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.