

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

<b>Dossier n° DP0743032600014</b>		
<b>Date de dépôt :</b>	18/02/2026	<b>Surface de plancher créée : #</b>
<b>Affichage avis de dépôt :</b>	23/02/2026	
<b>Demandeur :</b>	<b>Monsieur KELEMENIS Romain</b>	<b>Nombre de logements créés :</b> 0
<b>Demeurant à :</b>	110 allée de la nouvelle 74940 VILLAZ	
<b>Pour :</b>	Construction d'une annexe close et couverte non accolée de 16m2 d'emprise au sol de type pool house incluant des sanitaires.	<b>Destination : Habitation</b>
<b>Adresse du terrain :</b>	110 allée de la nouvelle 74940 VILLAZ	
<b>Référence cadastrale :</b>	0B-5356, 0B-5359, 0B-5362, 0B-5363, 0B-5365, 0B-5368, 0B-5370, 0B-5372, 0B-5373	

**Le Maire,**

**VU** la demande de déclaration préalable susvisée,

**VU** le Code de l'urbanisme,

**VU** le PLUi habitat mobilités bioclimatique du Grand Annecy approuvé en date du 18 décembre 2025.

**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 : **Ucp**,

**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 27/02/2026,

**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 23/02/2026,

**VU** l'avis informatif de la Gestion des Eaux Pluviales Urbaines du Grand Annecy, en date du 05/03/2026,

**VU** la consultation d'ENEDIS, en date du 23/02/2026,

**VU** la consultation du SILA, en date du 23/02/2026,

**CONSIDÉRANT** que le projet porte sur la construction d'une annexe non accolée à la construction principale d'une emprise au sol de 16m<sup>2</sup>,

**CONSIDÉRANT** le PLUI-HMB – règlement écrit au chapitre 4. zones urbaines page 59 concernant l'implantation de l'annexe par rapport aux limites séparatives en zone Ucp indique *Les annexes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1 m.*

**CONSIDÉRANT** que le plan de masse figure une implantation à 0,50 des limites séparatives, **Qu'ainsi** le projet n'est pas conforme aux dispositions réglementaires

**CONSIDÉRANT** que le projet porte sur la construction d'une annexe non accolée d'une emprise au sol de 16m<sup>2</sup>,

**CONSIDÉRANT** 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 .../...*

**CONSIDÉRANT** que la construction d'une annexe accolée close et couverte crée de la surface de plancher,

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe en zone E1 du règlement graphique stationnement qui indique que concernant le stationnement automobile *il est exigé 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 2 places minimum par logement, pour toute création de logement. Chaque tranche entamée est due.*

**CONSIDÉRANT** 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.

**CONSIDÉRANT** que le projet porte sur la construction d'une annexe non accolée à la construction,

**CONSIDÉRANT** que l'article 2.3.A coefficient de biotope et de pleine terre indique que pour la zone Ucp, le Coefficient de biotope par surface (CBS) est de 0,5 et que le coefficient de pleine terre (CPT) est de minimum 40%

**CONSIDÉRANT** que le demandeur ne renseigne pas ces coefficients,

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

**CONSIDÉRANT** que le projet porte sur la construction d'une annexe non accolée à la construction,

**CONSIDÉRANT** que le PLUi-HMB – Règlement écrit 10. Aspect des constructions page 118 indique que *Les extensions et les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.*

**CONSIDÉRANT** que l'insertion graphique du projet ne figure pas une unité architecturale avec la construction principale,

**Qu'ainsi** le projet n'est pas conforme aux dispositions réglementaires.

**CONSIDÉRANT** que le projet annexe figure sur les documents une annexe en bardage bois avec une baie vitrée et des fenêtres dont les matériaux et les teintes ne sont pas renseignées

**CONSIDÉRANT** que le PLUi-HMB – Règlement écrit 10. Aspect des constructions pages 161,162 indique que *Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et les couleurs des constructions alentours. La polychromie des façades de plus de deux couleurs est interdite. Les revêtements de façade seront de teinte claire pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, sont interdites pour les enduits et peintures en façades. Si un nuancier est présent en mairie, les teintes de couleurs de façades devront être choisies dans ce nuancier.*

**CONSIDÉRANT** que le projet ne renseigne pas les teintes par référence au nuancier communal,

**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 à la construction,

**CONSIDERANT** que le PLUi-HMB – Règlement écrit 10. Aspect des constructions pages 163,162 à l'article 10.1.C TOITURES Aspect d'ensemble indique que *pour les annexes : Les annexes de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher doivent respecter une pente de toiture supérieure à 30%*,

**CONSIDERANT** que le projet figure une annexe avec une toiture plate,

**Qu'ainsi** le projet n'est pas conforme aux dispositions réglementaires.

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'une annexe avec une toiture plate,

**CONSIDERANT** que le PLUi-HMB – Règlement écrit 10. Aspect des constructions pages 163,162 à l'article 10.1.C TOITURES indique que *les débords de toiture devront être supérieurs ou égaux à 0,8 m pour les constructions principales et supérieurs ou égaux à 0,4 m pour les annexes*,

**CONSIDERANT** que le projet figure une annexe avec une toiture plate sans débord de toiture,

**Qu'ainsi** le projet n'est pas conforme aux dispositions réglementaires.

**CONSIDERANT** que le projet porte sur la construction d'une annexe non accolée dont l'aspect et la teinte de la toiture ne sont pas renseignées,

**CONSIDERANT** que le PLUi-HMB – Règlement écrit 10. Aspect des constructions pages 163,162 à l'article 10.1.C TOITURES indique que *le choix de l'aspect et des teintes employées en toiture devra s'harmoniser avec les aspects des constructions alentours*.

*Si un nuancier est présent en mairie, les teintes de couleurs de toitures doivent être choisies dans ce nuancier.*

**CONSIDERANT** que le projet ne renseigne pas les teintes par référence au nuancier communal,

**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 16/03/2026



*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](http://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.