

ARRETE n°149 - 2026

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

1A 209 863 8778 0

Dossier n° DP0743032600068		
Date de dépôt :	11/06/2026	Surface de plancher existante à destination d'habitation : 440 m ² Surface de plancher habitation supprimée par changement de destination : 165 m ² <u>Surface totale de plancher habitation</u> : 275m ² Surface de plancher commerce et activité de service créée par changement de destination : 105 m ² <u>Surface totale commerce et activité de service</u> : 105m ² Surface de plancher Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire créée par changement de destination : 60 m ² <u>Surface totale Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire</u> : 60 m ² <u>Surfaces totales après changement de destination</u> : 440m ² Nombre de logements créés : 0 Destination : Commerce et activités de service ; Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire
Affichage avis de dépôt :	11/06/2026	
Demandeur :	Madame HENRIOT Lucie	
Demeurant à :	214 allée Villae 74370 Villaz	
Pour :	- Aménagement d'une salle d'activité (accueil, espace multi-activité, sanitaires): 105 m ² - Aménagement de deux locaux pour des professionnels libéraux : 60 m ²	
Adresse du terrain :	71 Route du Grand Nant 74370 Villaz	
Référence cadastrale :	0B-4885	

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 : **Ubp**,

VU la prescription surfacique en vigueur applicable au projet : **Patrimoine protégé en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, identifié et localisé dans le**
DP0743032600068

**document graphique du règlement (Règlement graphique A – Plan de zonage) N°5 :
Ensembles historiques des villages et des hameaux**

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en vigueur applicable au projet : **OAP PATRIMOINE**

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,

SURFACE DE PLANCHER / SDP PC INITIAL

CONSIDERANT que le formulaire cerfa au cadre 4.4 indique une surface de plancher existante avant travaux à destination d'habitation de 440m²,

CONSIDERANT que le permis initial n°PC0743032500010 en cours de validité a autorisé une surface de plancher à destination d'habitation de 420,99m²,

CONSIDERANT que la surface de plancher déclarée est supérieure à la surface de plancher autorisée,

Qu'ainsi l'incohérence des informations transmises ne permet pas au service instructeur de vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires et qu'ainsi l'administration ne peut se prononcer sans être induite en erreur,

DESTINATION et SOUS DESTINATION BUREAUX POUR PROFESSIONS LIBERALES / articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme

CONSIDERANT que le projet porte sur la création de deux bureaux pour des professions libérales,

CONSIDERANT que le tableau des surfaces du formulaire cerfa indique la création de 60m² de surface de plancher dans la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire », sous destination « bureau »,

CONSIDERANT que les bureaux projetés pour l'exercice d'une activité libérale correspondent à une activité de service avec accueil d'une clientèle qui rentre dans la destination de commerce et activités de service,

Qu'ainsi la surface de plancher créée de 60m² déclarée dans le formulaire cerfa, ne correspond pas la destination et sous-destinations réglementées par les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

ACCES / PLUIHMB

CONSIDERANT que le projet porte sur l'aménagement de 6 places de stationnement sur la zone ouverte en bordure de la route du Grand Nant devant la construction principale,

CONSIDERANT que le plan de masse figure un aménagement des 6 places extérieures à une distance inférieure à 5m de la voie publique

CONSIDERANT le PLUI-HMB Règlement écrit Chapitre 2. Dispositions applicables à toutes les zones - Article 28. Équipements et réseaux Article 28.1 CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIRIES - Article 28.1.A ACCES indique « *Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ainsi qu'à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de secours. .../...Le raccordement d'un accès privé à une voie présentera une pente inférieure ou égale à 7% sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la voie. .../... Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* »

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

Stationnements / PLUI zones de manœuvre stationnement

CONSIDERANT que le projet porte sur le changement de destination d'une partie de l'habitation principale en activité d'accueil et de service et en bureaux,

CONSIDERANT que le plan de masse figure 8 places de stationnements : 7 places extérieures et 1 place couverte, sans figurer les zones de manœuvres de ces aires de stationnement,

CONSIDERANT le PLUI PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 11. Stationnement dans ses dispositions applicables à toutes les zones indique que « *Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics.* »

CONSIDERANT que la distance mesurée entre les places de stationnement et la voie publique est inférieure à 5m

CONSIDERANT que l'implantation de 6 places de stationnement telles que figurées sur le plan de masse ne permet pas aux véhicules de manœuvrer sur le tènement foncier indépendamment de la voie publique.

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

DIMENSIONS PLACES DE STATIONNEMENTS / PLUIHMB

CONSIDERANT que le projet porte sur la création de 8 places de stationnement dont une PMR,

CONSIDERANT que Le PLUI PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 11. Stationnement dans ses dispositions applicables à toutes les zones indique que

« *Le dimensionnement minimal à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :*

- *Pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès/...*

- *Pour un emplacement PMR de 5 m * 3,30 m, hors accès. »*

Qu'ainsi en l'absence d'informations le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires et qu'ainsi l'administration ne peut se prononcer sans être induite en erreur,

VEGETALISATION AIRE DE STATIONNEMENT / PLUIHMB

CONSIDERANT que le projet porte sur la création de 8 places de stationnement dont 7 extérieures adapter aux besoins de la destination et sous destination des activités projetées. Que ce projet nécessite la création d'une aire de stationnement,

CONSIDERANT que Le PLUI PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 11. Stationnement dans ses dispositions applicables à toutes les zones indique que « *Dans les aires de stationnement extérieures non couvertes, un arbre de haute tige de taille adulte dont le tronc mesure au minimum 1,80 m de hauteur doit être planté par tranche de 4 places de stationnement. Chaque tranche entamée est due* »

CONSIDERANT que le projet ne précise pas ces aménagements,

Qu'ainsi en l'absence d'informations le service instructeur ne peut vérifier la conformité du projet par rapport aux dispositions réglementaires et qu'ainsi l'administration ne peut se prononcer sans être induite en erreur,

CBS et Pleine terre / PLUIHMB

CONSIDERANT que le projet nécessite l'aménagement de 7 places de stationnement extérieurs, et que la fiche technique pleine terre n'a pas été renseignée

CONSIDERANT le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 2. Dispositions applicables à toutes les zones l'article 27.2.B COEFFICIENT DE BIOTOPE « *Le Coefficient de Biotope par Surface correspond au rapport entre les surfaces éco-aménageables (somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle) et la surface totale de la parcelle. Les surfaces éco-aménageables sont pondérées en fonction de leur degré de perméabilités et de qualités environnementales.* »

CONSIDERANT le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 4. Zones urbaines en zone Ubp article 2.3.A COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE le coefficient de biotope par surface (CBS) est de 0,5,

Qu'ainsi les pièces du dossier ne permettent pas d'apprécier le respect des règles énoncées, l'administration ne peut se prononcer sans être induite en erreur.

CONSIDERANT que le projet nécessite l'aménagement de 7 places de stationnement extérieurs, et que la fiche technique pleine terre n'a pas été renseignée

CONSIDERANT le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 2. Dispositions applicables à toutes les zones l'article 27.2.A COEFFICIENT DE PLEINE TERRE « *Dans les zones délimitées sur le document graphique du règlement (Règlement graphique A – Plan de zonage) où un coefficient de pleine terre doit être respecté, le calcul est le suivant : Surface pleine terre / surface de l'unité foncière* »

CONSIDERANT le PLUi-HMB – Règlement écrit Chapitre 4. Zones urbaines en zone Ubp article 2.3.A COEFFICIENT DE BIOTOPE ET DE PLEINE TERRE le coefficient de pleine terre par surface (CBS) est de minimum 40%,

Qu'ainsi les pièces du dossier ne permettent pas d'apprécier le respect des règles énoncées, l'administration ne peut se prononcer sans être induite en erreur.

Stationnement / OAP PATRIMOINE Aménager les abords du patrimoine dans l'esprit et les caractéristiques des lieux

CONSIDERANT que le projet porte sur l'aménagement de 6 places extérieures sur l'espace ouvert d'un bâtiment repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifié sur la carte graphique du règlement PLUI comme « *Ensembles historiques des villages et des hameaux* »

CONSIDERANT le PLUi-HMB – Règlement écrit 3. Prescriptions particulières Article 32. Protection des éléments de patrimoine au titre de l'article L151- 19 du code de l'urbanisme indique

Pour le patrimoine identifié et localisé dans le document graphique du règlement (Règlement graphique A – Plan de zonage) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, .../... L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Patrimoine fixe des dispositions à respecter sur les éléments de patrimoine identifié

CONSIDERANT l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du patrimoine Article 4. ORIENTATIONS COMMUNES APPLICABLES AU PATRIMOINE (HORS LES EDIFICES LABELLISES ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE ET LE PETIT PATRIMOINE) ; Orientation 5 : Valoriser les abords du patrimoine bâti au point : Aménager les abords du patrimoine dans l'esprit et les caractéristiques des lieux indique « *Les stationnements couverts peuvent trouver leur place dans les bâtiments annexes, éviter de les installer sur les espaces ouverts.* »

Qu'ainsi l'aménagement de 6 places de stationnement dans les espaces ouverts du bâtiment repéré au patrimoine n'est pas compatible avec les dispositions de l'OAP

Stationnement / OAP PATRIMOINE Limiter l'impact des accès et des stationnements dans les aménagements futurs

CONSIDERANT que le projet porte sur un changement de destination de la construction principale d'habitation pour création d'une salle d'activité avec accueil de public, de 2 bureaux pour professions libérales, nécessitant la création de places de stationnement,

CONSIDERANT que le projet porte sur l'aménagement de 6 places extérieures sur l'espace ouvert d'un bâtiment repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, identifié sur la carte graphique du règlement PLUI comme « *Ensembles historiques des villages et des hameaux* »

CONSIDERANT que L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Patrimoine s'applique au projet et fixe des dispositions à respecter sur les éléments de patrimoine identifié

CONSIDERANT l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du patrimoine Article 4. ORIENTATIONS COMMUNES APPLICABLES AU PATRIMOINE (HORS LES EDIFICES LABELLISES ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE ET LE PETIT PATRIMOINE) ; Orientation 5 : Valoriser les abords du patrimoine bâti au point *limiter l'impact des accès et des stationnements dans les aménagements futurs* indique que « *L'aménagement des volumes bâtis peut conduire à la multiplication de logements*

entraînant un besoin d'accès et de stationnement difficilement réalisable sur des espaces extérieurs réduits et pouvant nuire à la mise en valeur du patrimoine. -Limiter l'impact des accès au strict nécessaire.

-S'ils conduisent à la destruction d'espaces extérieurs végétalisés ou s'ils sont préjudiciables à la mise en valeur du patrimoine, les espaces dédiés au stationnement générés par le projet seront réalisés en priorité dans les volumes bâtis existants (dans les bâtiments annexes notamment, les dépendances) »

Qu'ainsi le projet n'est pas compatible avec les dispositions de l'OAP Patrimoine

Qu'ainsi les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires relatives au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, habitat mobilités bioclimatique du Grand Annecy

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 29/06/2026

Le Maire,

Aurélia GOMILA



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.

NB : Si le pétitionnaire venait à déposer une nouvelle demande, il devra déposer la fiche technique du calcul du coefficient CBS et Pleine Terre.

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.