

DOSSIER N° PC 38545 22 10013

Déposé le 25/05/2022

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 27/05/2022

Par MIEGE Coline
Demeurant 2 RUE LAFONTAINE
38170 SEYSSINET-PARISSET
Pour TRANSFORMATION D'UNE GRANGE EN
MAISON D HABITATION
Sur un terrain sis AVENUE DE LA GARE
LA RIVOIRE
38450 VIF
Cadastré AO99
Superficie du terrain 258m²

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 0,00 m²

Créée par changement de destination : 66,41 m²

Démolie 0 m²

DESTINATION : habitation

Nombre de logements créés : 1

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions, susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1, R 421-14 et suivants,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422.1 et suivants,
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) de la Commune de VIF approuvé le 17 juillet 2002 et révisé le 21 août 2006,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole approuvé le 20 décembre 2019, la modification simplifiée n°1 approuvée le 2 juillet 2021 et les mises à jour des 28 mai 2020, 1er mars 2021 et 22 avril 2022
Vu l'avis incomplet d'ENEDIS en date du 01 juin 2022,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'ARS - Agence Régionale Santé - Délégation de l'Isère en date du 09 juin 2022, ci-annexé,
Vu l'avis incomplet de la Régie Eau et Assainissement en date du 10 juin 2022, ci-annexé,
Vu l'avis réputé favorable de la Direction de la Collecte et du traitement des Déchets,

Considérant que le projet porte sur une construction existante située en limite de la rue du Truchet dont l'alignement opposé mesuré est situé à une distance de 3m80 du projet,
Considérant que les pièces du dossier n'indiquent ni la hauteur de la construction, ni s'il s'agit d'une réhabilitation dans la limite du volume existant,
Considérant l'article 4.1 des règles de la zone UD2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui indique que « la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points »
Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article 4.1 des règles de la zone UD2 du PLUi

Considérant que le projet prévoit la réhabilitation d'une construction existante sans information sur le maintien ou non du volume existant, conduisant à porter l'emprise au sol mesurée à plus de 37% de la surface totale du tènement,
Considérant que l'article 4.4 des règles de la zone UD2 du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) prévoit que « l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière »,
Considérant ainsi que le projet par le dépassement de l'emprise au sol ne respecte pas l'article 4.4 du règlement de la zone UD2 du PLUi,

Considérant que les pièces du dossier ne permettent pas de connaître la hauteur du projet avant et après travaux, de savoir s'il s'agit d'une réhabilitation dans la limite du volume existant,
Considérant que la construction est implantée en limite de la rue du Truchet,
Considérant également que l'alignement opposé mesuré est situé à une distance de 3m80 de la construction,
Considérant l'article 4.6.2 des règles de la zone UD2 du PLUi dont les dispositions précisent qu'en matière de hauteur par rapport aux voies et emprises publiques, « la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points »
Considérant, dès lors que le projet ne respecte pas l'article 4.6 des règles de la zone UD2 du règlement du PLUi,

Considérant que la construction projetée prévoit une toiture un pan dont la pente de toit est inconnue,
Considérant l'article 5.2 du règlement de la zone UD2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui précise que la pente de toit doit être de 35% minimum,
Considérant donc que le projet ne respecte pas l'article 5.2 du règlement de la zone UD2 du PLUi,

Considérant que le traitement paysager du projet notamment la surface de pleine terre et la surface végétalisée et perméable sont totalement absents,
Considérant l'article 6.2 des règles de la zone UD2 du PLUi qui impose qu'au moins 50% de la superficie de l'unité foncière soit traités en espaces végétalisés et perméables dont au moins 35% traités en surface de pleine terre,

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 6.2 du règlement de la zone UD2 du PLUi,

Considérant que les pièces du dossier indiquent l'existence d'un stationnement extérieur dont les dimensions, l'emplacement et l'accès sont absents,

Considérant aussi que le projet prévoit la création d'un stationnement clos et couvert dont l'accès et les espaces de manœuvres sont méconnus,

Considérant que l'article 7.1 des règles communes du règlement du PLUi impose des dimensions (2m30*5m) pour les stationnements extérieurs,

Considérant en outre que l'article 8.1 des règles communes du règlement du PLUi impose l'entière réalisation des manœuvres (entrées/sorties) sur le terrain d'assiette du projet, ainsi que la limitation des accès au strict nécessaire et adapté à l'importance des constructions,

Considérant alors que le projet ne respecte pas les articles 7.1 et 8.1 des règles communes du règlement du PLUi,

Considérant que le projet consiste en la réhabilitation d'une construction avec une création de surface de plancher par changement de destination d'une surface de 66.41m² sans création d'emplacement pour le stationnement des cycles,

Considérant l'article 7.2.1 des règles communes du PLUi qui prévoit que la dimension minimale d'un emplacement cycle est de 1.5m²,

Considérant l'article 7.2.2 des règles communes du PLUi qui pour un logement, jusqu'à 150m² de surface de plancher impose de créer, 2 places de stationnement vélos,

Considérant ainsi que le projet ne respecte pas les articles 7.1 et 7.2 des règles communes du PLUi

Considérant que le traitement paysager et végétal est totalement absent du projet,

Considérant que la teinte de la toiture n'est pas définie, que les occultants sont inexistantes, que l'enduit de façade est de teinte blanche et que les menuiseries sont grises anthracite,

Considérant l'OAP paysage et biodiversité ambiance bourg, village et hameau rural qui préconise que s'agissant du :

- végétal : il devra être conforté, ou développer, que les structures arborées existantes devront être préservées, confortées voire prolongées, les sols végétalisés au maximum, le caractère jardiné et l'imbrication du végétal avec le bâti, développés, -bâti : les toitures tons brique sont à privilégier ainsi que les tons pierre ou sable pour les façades. Les façades sur rue devront participer à l'animation de celle-ci par des variations de couleur, de texture, des plantations....

Considérant ainsi que le projet n'est pas compatible avec les orientations de l'OAP Paysage et biodiversité ambiance bourg, village et hameau rural.

ARRETE

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

VIF, le

19 JUL. 2022


Le Maire
Guy GENET

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'Etat, 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