REFUS D'UN PERMIS DE **CONSTRUIRE**
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
ARRETE N° : 2022/R123

DOSSIER N° PC 38545 22 10016
Déposé le 26/07/2022
Date d'affichage de l'avis de dépôt : 29/07/2022

Par	CHAZALON Stéphane
Et	MOYEUX Marylène
Demeurant	11 RUE CELESTIN NICOLAS 38450 VIF
Pour	Construction d'une maison individuelle
Sur un terrain sis	4 RUE DE LA COLOMBE 38450 VIF
Cadastré	AK46
Superficie du terrain	405m²

SURFACE DE PLANCHER
Créée : *140,45 m²*
DESTINATION
Habitation
Nombre de logements créés : *1*

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes susvisée,
Vu la déclaration préalable de division N° 038 545 21 1 0094 accordée le 13 juillet 2021,
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 la délibération du Conseil de Communauté de Grenoble Alpes Métropole en date du 14 décembre 2012 portant sur le règlement du service public d'assainissement collectif,
Vu l'avis favorable de la Direction de la Collecte et du traitement des Déchets en date du 10 août 2022, ci-annexé,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Eau et Assainissement en date du 12 août 2022, ci-annexé,
Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 24 août 2022, ci-annexé,
Vu l'avis réputé favorable de l'ARS - Agence Régionale Santé - Délégation de l'Isère,

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison d'habitation implantée à une distance de 3m par rapport à une voie et emprise publique (rue de la colombe),
Considérant l'article 4.1 des règles de la zone UD3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui impose en recul minimum de 5m des nouvelles constructions par rapport à l'alignement ou la limite de fait,
Considérant que la construction est implantée à une distance (L) de 3m de l'emprise publique (rue de la Colombe) et que la hauteur à l'égout (H) est de 6m,
Considérant l'article 4.6.2 des règles de la zone UD3 du PLUi qui, en ce qui concerne la hauteur par rapport aux voies et emprise, *« lorsque la construction n'est pas implanté en recul de 5m par rapport à l'alignement ou à la limite de fait, impose que la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H< ou = L) »*,
Considérant, dès lors que le projet ne respecte pas l'article 4.1 et l'article 4.6.2 des règles de la zone UD3 du règlement du PLUi,

Considérant que ce même projet d'une hauteur (H) au faitage de 8m17, observe un retrait (L) de 3m30 par rapport à la limite séparative Nord de la parcelle, constituant également une limite de lotissement,
Considérant d'une part l'article 4.2.2 des règles de la zone UD3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui indique que *« dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : L « supérieure ou égale à » h/2, sans être inférieure à 3 mètres »*,
Considérant en outre que le projet consiste à implanter une maison d'une hauteur (H) de 8m17 à une distance (L) de 3,30m des limites séparatives côté « Nord »,
Considérant l'article 4.6.3.2 des règles de la zone UD3 du PLUi dont les dispositions précisent qu'en matière de hauteur, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, « *la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative (H< ou = 2L) … »*,
Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article 4.2.2 et l'article 4.6.3.2 des règles de la zone UD3 du PLUi,

Considérant que le projet prévoit en limite de lot Nord, la création d'un portail coulissant en ferronnerie d'une hauteur de 2m accompagné de poteaux maçonnés d'une hauteur de 2m20,
Considérant l'article 5.3 des règles communes du PLUi qui indique que la hauteur des portails est limitée à 1.80m et que la hauteur des clôtures, en limites séparatives, ne peuvent excéder 2m,
Considérant aussi l'OAP paysage et biodiversité ambiance de bourg, village et hameau rural, qui préconise des portails totalement ou partiellement transparents, simples et rustiques,
Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas l'article 5.3 des règles communes du PLUi et qu'il n'est pas compatible avec les orientations de l'OAP paysage et biodiversité ambiance de bourg, village et hameau rural,

Considérant que le projet prévoit un espace de pleine terre mesuré d'environ 214m² (hors passées de toiture),
Considérant l'article 6.2 des règles de la zone UD3 du PLUi qui impose qu'au moins 60% de la superficie de l'unité foncière soit traités en espaces de pleine terre, soit au moins 243m²,
Considérant donc que le projet ne respecte pas l'article 6.2 du règlement de la zone UD3 du PLUi,

Considérant que le projet prévoit une façade Nord, visible depuis la rue, austère, dotée d'un pignon aveugle, sans revêtement ou traitement particulier,
Considérant les orientations de l'OAP Paysage et biodiversité ambiance de bourg, village et hameau rural qui, s'agissant des façades côté rue, indiquent qu'une attention particulière doit être portée à cet élément et que la façade devra participer à la qualité de la rue,
Considérant ainsi que le projet n'est pas compatible avec les orientations de l'OAP Paysage et biodiversité ambiance de bourg, village et hameau rural

ARRETE

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

VIF, le 0 2 SEP. 2022

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,
à l'Aménagement du territoire,
à l'Agriculture et aux Risques sanitaires

MAIRIE DE VIF 38450 (Isère)

Jacques DECHENAUX

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.