



REFUS D'UN PERMIS DE **CONSTRUIRE** PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° : 2024/ R173

DOSSIER N° PC 38545 24 10009

Déposé le 29/07/2024

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 01/08/2024

Par Nicolas Lafaysse
Demeurant 3 Allée du Mas des Treilles
38450 Vif
Pour Extension sur une construction existante.
Sur un terrain sis 3 Allée du Mas des Treilles 38450 VIF
Cadastré AV342
Superficie du terrain 8 714 m²

SURFACE DE PLANCHER

Existante : aucune information

Créée : 24 m²

Créée par changement de destination : 0 m²

Démolie 0 m²

DESTINATION

Habitation

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire 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, les mises à jour des 28 mai 2020, 1er mars 2021, 22 avril 2022, 10 mars 2023, 28 juillet 2023 et le 08 mars 2024, la modification n°1 approuvée le 16 décembre 2022 et la modification n°2 approuvée le 05 juillet 2024 ;

Vu le règlement de la zone UD3 (Pavillonnaire en évolution modérée) du PLUI ;

Vu l'avis sans objet du GAM - Service Ingénierie d'Exploitation Voirie en date du 01 août 2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du GAM - Régie Eau et Assainissement en date du 08 août 2024 ;

Vu l'avis favorable du ENEDIS - DR Alpes - Service Cu/AU en date du 29 août 2024 ;

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22 août 2024 ci-annexé ;

Vu l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme qui précise : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" ;

Vu l'article R.431-16 du code de l'urbanisme qui impose de joindre à la demande de permis de construire le document attestant la prise en compte des exigences de performances énergétique et environnementale définie aux articles R.172-4 et R.172-5 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'article 4.2 du règlement de la zone UD3 du PLUI qui précise que l'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée à plus de 5 m de la limite séparative ;

Vu l'article 4.6 des règles communes qui précise que La hauteur totale (ou maximum) d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre tout point de la construction ou de l'installation et le point le plus bas situé à sa verticale, Que le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.

Vu l'article 5.2. du règlement de la zone UD3, qui précise que les toitures terrasses sont autorisées à condition, qu'au moins 50% de la surface de la toiture soit végétalisée, sauf impossibilité technique liée à l'installation d'équipements utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs pour production d'eau chaude sanitaire etc...), nécessitant plus de 50% de la surface de la toiture. - que les garde-corps des toitures

terrasses ou acrotères soient intégrés au couronnement de la toiture. - que leur conception permette d'éviter la stagnation des eaux pluviales

Vu l'article 6.2. du règlement de la zone UD3 qui précise qu'au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces de pleine terre ;

Vu l'article 6.2. des règles communes qui précise que Le revêtement de toiture devra ainsi présenter une épaisseur minimum de terre de 30cm et être végétalisé.

Considérant que conformément à l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France, le projet est de nature à porter atteinte au caractère et à la qualité des lieux et que par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Le projet revu sera à présenter à l'architecte conseil du CAUE avant tout nouveau dépôt de PC en mairie.

Considérant le manquement des documents suivants :

PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme] Préciser sur le plan son échelle, traduite en échelle graphique, et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme) ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur).

Définir une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain. Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;
- les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ;
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ;
- les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel.
- les accès au terrain et aux bâtiments.
- l'emplacement des espaces de stationnement.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PCMI7 et PCMI8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

PCMI9. Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 442-11 1er al. du code de l'urbanisme]

PCMI14-2. Le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie en application de l'article R. 122-24-1 et R. 122-24-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]

ARRÊTÉ

ARTICLE UNIQUE : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est refusée.

Fait à VIF, Le 13 SEP. 2024

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

Jacques DECHENAU



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'État, 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.