



COMMUNE DE CHAPAREILLAN

ARRETE REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Délivré par le Maire au nom de la commune

DEMANDE n° PC 038075 24 10004

Déposée le 05/03/2024

Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 05/03/2024

Destination : Habitation

Surface de plancher créée par
changement de destination : 72,00 m²

Objet : Reconstruction d'une grange avec la création d'une habitation type T6 avec garage et changement de destination

Par : Monsieur Ilvi DARDHA

Demeurant : 56 chemin des grands prés - 73190 Saint-Baldoph

Parcelle cadastrée : A1853

Sur un terrain sis : 2792 route de la Chartreuse - 38530 Chapareillan

Le Maire de Chapareillan,

Vu le Livre I, Titre I du Code de l'urbanisme relatif aux règles générales d'utilisation du sol,

Vu le Livre IV du Code de l'urbanisme, relatif aux constructions, aménagements et démolitions,

Vu le Livre I, Titre II, Chapitre III du Code de l'urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 et les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif à la construction en zone de montagne,

Vu l'arrêté ministériel de délimitation d'une zone montagne en date du 28/04/1976 classant le hameau « La Pallud » en « zone montagne »,

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation Isère amont approuvé en date du 30/07/2007,

Vu la Carte des Risques Naturels R.111-3 approuvée en date du 31/12/1976,

Vu l'arrêté municipal n°2020-009 en date du 03/06/2020 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Roland SOCQUET-CLERC, quatrième adjoint au Maire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chapareillan approuvé le 02/11/2022,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19/06/2014, fixant le taux et les exonérations de la taxe d'aménagement,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26/10/2007, instaurant le dépôt d'une déclaration préalable pour la pose de clôtures,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12/05/2015, instaurant le dépôt d'une déclaration préalable pour le ravalement des façades,

Vu l'avis défavorable de la Maison du Département du territoire du Grésivaudan en date du 18/04/2024,

Vu l'avis défavorable de la Chambre de l'Agriculture de l'Isère en date du 13/05/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service des eaux du Grésivaudan en date du 20/03/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service de collecte et traitement des déchets du SIBRECSA en date du 21/03/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service gestionnaire de distribution en électricité ENEDIS en date du 22/04/2024,

Vu la demande de permis de construire déposée le 05/03/2024 par Monsieur Ilvi Dardha demeurant 56 chemin des grands prés - 73190 Saint-Baldoph,

Vu les documents déposés en date du 05/03/2024,

Considérant que le projet consiste en la reconstruction d'une grange avec la création d'une habitation type t6 avec garage et au changement de destination,

Considérant l'avis défavorable de la Chambre de l'Agriculture en date du 13/05/2024, au motif que cette ancienne grange se situe entièrement dans le périmètre sanitaire lié au bâtiment d'élevage d'une exploitation situé sur la parcelle A1856,

Considérant l'article L.111- 3 du Code Rural édictant que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. [...],

Considérant que dans le cas présent et en application de l'article L.111-3 du Code Rural, le respect d'une distance de recul de 50 mètres vis-à-vis du bâtiment d'élevage existant est demandé et que la Chambre de l'Agriculture s'oppose à toute dérogation autorisant une distance d'éloignement inférieure compte tenu de l'activité d'élevage et des effectifs animaux présents dans l'exploitation et des enjeux agricoles en présence,

Considérant que le bâtiment d'élevage est mitoyen de la grange objet de la présente demande de permis de construire et que la création d'une habitation en lieu et place de l'ancienne grange est de nature à remettre en cause la fonctionnalité agricole du site et à contraindre l'exercice de l'activité d'élevage de l'exploitation existante,

Considérant qu'en application du principe de réciprocité tel qu'énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural le projet ne peut être autorisé,

Considérant que dans son avis, la Chambre de l'Agriculture se prononce également défavorablement sur le traitement des accès et des stationnements qui sont de nature à générer une contrainte de circulation par rapport aux accès de

l'exploitation agricole compte-tenu notamment de la place de stationnement envisagée hors unité bâtie de la grange qui induit un risque en terme de sécurité pour l'utilisation de l'accès,

Considérant l'avis défavorable en agglomération de la Maison du Département du territoire du Grésivaudan en date du 18/04/2024 a du Département du territoire du Grésivaudan en date du 18/04/2024 au motif que le projet tel que présenté ne permet pas de garantir un triangle de visibilité suffisant, pour assurer la sécurité des usagers,

Considérant l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui précise que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »,

Considérant qu'il convient d'appliquer l'article R.111-2 relatif à la sécurité publique,

Considérant que le projet se situe en zone Uah du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant l'article Uah 3.1 du règlement du PLU qui limite la hauteur à 10 mètres,

Considérant que la hauteur prévue dans le projet est supérieure à 10 mètres,

Considérant l'article U 3.3 du règlement du PLU qui précise que « Pour l'application des règles d'implantation [...]. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine ou sur les voies et emprises publiques est interdit. »,

Considérant que le projet présente un surplomb de la toiture sur la parcelle A1856,

Considérant que le projet en l'état ne respecte pas les articles du règlement de la zone Uah susvisés,

Considérant que le terrain est exposé au risque de ruissellement sur versant d'aléa faible (zone Bv) selon le Plan de Prévention des Risques Naturels. Une protection des façades est exigée, soit par surélévation de +0,60m des ouvertures (des façades concernées), soit par un ouvrage déflecteur d'une hauteur de 0,60m au-dessus du terrain fini. Votre projet ne prévoit actuellement aucune protection de la façade ou des façades exposées,

Considérant que le projet tel que présenté ne prévoit aucune solution pour protéger les façades exposées,

Considérant qu'il convient d'appliquer l'article R.111-2 relatif à la sécurité publique,

Considérant l'article R. 431-16 e) du code de l'urbanisme exigeant l'attestation parasismique réalisée par un contrôleur technique (pièces PCMI13)

Considérant que le pétitionnaire n'a pas joint à sa demande le document attestant que le projet prend en compte dans sa construction le risque parasismique,

Considérant l'article R. 431-16 j) du code de l'urbanisme exigeant le document 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,

Considérant que le pétitionnaire n'a pas produit cette attestation,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire n° PC 038075 24 10004 est refusé.

Article 2 : La présente décision est transmise par la commune au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Le 28 Mai 2024

Par délégation du Maire,
Roland SOCQUET-CLERC
L'adjoint délégué à l'urbanisme et au
patrimoine bâti



INFORMATIONS A 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. 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.