



REFUS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
VALANT PERMIS DE DEMOLIR
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° : 2021/154

DOSSIER N° PC 38126 20 20024

Déposé le 24/12/2020

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 31/12/2020

Par SNC COGEDIM GRENOBLE
représentée par Monsieur
SAMUEL Olivier

demeurant 56 Boulevard Gambetta
38000 GRENOBLE

pour Démolition de l'existant : une
maison, un garage avec abri, un
pool house et piscine

Construction de 39 logements répartis en 3 bâtiments
(R+2)

Bâtiment A (12 logements Accession)
Bâtiment B (11 logements Accession)
Bâtiment C (16 logements locatifs sociaux)

Un sous sol commun de 43 places se développe sous les
3 bâtiments et 10 places de
stationnement aériennes

sur un terrain sis 12 AVENUE DES PAMPRES 38700
CORENC

Cadastré AI143, AI144

Superficie du terrain 2 547,00m²

SURFACE DE PLANCHER

existante : 504,00 m²

créée : 2 589,00 m²

créée par changement de destination : 0 m²

démolie 504,00m²

DESTINATION

Habitation

Nombre de logements créés : 39

Nombre de logements démolis : 1

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions, susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole approuvé le 20 décembre 2019
et mis à jour les 28 mai 2020 et 1er mars 2021

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 14 décembre 2006 par l'arrêté 2006-12286,
modifié le 04 juillet 2013 par l'arrêté 2013185-0081,

Vu les pièces complémentaires en date du 16 février 2021,

Vu l'avis favorable de la Régie Eau et Assainissement en date du 25 Février 2021 dont une copie est
annexée au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 13 janvier 2021 dont une copie est annexée au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Qualité des espaces publics (voirie) en date du 15 janvier 2021 dont une copie est annexée au présent arrêté,

Vu l'avis simple avec recommandations de l'architecte des Bâtiments de France en date du 22 janvier 2021 dont une copie est annexée au présent arrêté,

Considérant la localisation du projet dans un secteur de mixité sociale classé en LS3.35.40 dont les dispositions requièrent un taux de 40 % de logements sociaux créés, dédiés au PLAI,

Considérant que le projet prévoit la création de 16 logements locatifs sociaux identifiés dans le bâtiment C avec un maximum de 5 logements bénéficiant d'un financement de PLAI,

Considérant de ce fait que le projet réalise un taux de 31,25% de PLAI sur la programmation de logements sociaux,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires relatives à la mixité sociale du PLUI,

Considérant le classement de la parcelle du projet en zone UD2m (Secteurs pavillonnaires en densification), d'une contenance de 3440 m², pour lequel le règlement du PLUI et notamment son article 6.2 relatif aux surfaces végétalisées ou perméables impose un traitement d'au moins 35% de la superficie de l'unité foncière en pleine de terre ainsi qu'au moins 50% en surfaces végétalisées,

Considérant de ce fait que le projet doit proposer au moins 1204 m² de pleine terre soit 35 % de 3440 m² représentant la surface de l'unité foncière du projet, et au moins 1720 m² de surfaces végétalisées soit 50% de la contenance de la parcelle,

Considérant l'ensemble des pièces graphiques et notamment le plan de masse, il apparaît que le projet n'atteint pas ces objectifs compte tenu du calcul global de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, de l'impact des sous-sols, de la desserte, des places de stationnements véhicules et cycles en aérien, ainsi que des divers cheminements piétons et PMR,

Considérant notamment, qu'au vu du plan de masse et de la description des surfaces qu'il ressort du dossier et notamment des pièces graphiques ainsi que de la notice paysagère décrivant les espaces végétalisés que le coefficient de surface végétalisée s'élève à 1618 m² soit 47,03% de la surface du tènement,

Considérant ainsi que le projet n'est pas conforme aux dispositions réglementaires de l'article 6.2 du règlement PLUI,

Considérant l'article 6.2 des règles communes du règlement PLUI et son volet pleine terre pour lequel il est précisé que *« les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément »*,

Considérant que le projet propose des espaces de pleine terre décomposés en plusieurs sous-ensembles privatifs ou communs mais de surface réduite laissant un usage d'agrément à la marge,

Considérant par conséquent que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires relatives à l'article 6.2 du règlement PLUI,

Considérant l'article 10 des règles communes du règlement du PLUI dont les dispositions précisent que *« les performances énergétiques des constructions nouvelles soumises à la réglementation thermique de*

2012 doivent être renforcées de 20 % par rapport à cette réglementation, en besoin climatique (BBio) et en consommation maximale en énergie primaire annuelle (CEP). La bonification de CEP liée à la production d'énergie renouvelable est exclue du calcul »

Considérant la seule pièce PC16-1 du dossier fournit pour le projet qui est l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire,

Considérant que le dossier du projet ne présente aucune autre pièce permettant de vérifier la conformité avec les dispositions de l'article 10 des règles communes notamment le renforcement de 20% par rapport à cette réglementation énergétique du règlement du PLUI,

Considérant de ce fait que les pièces du dossier du projet ne permettent pas de valider une prise en compte des prescriptions de l'article 10 du règlement du PLUI,

Considérant que le projet classé d'après l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysage et Biodiversité) dans le carnet de paysage, Vallée de l'Isère Amont, et dans une ambiance coteaux résidentiel, doit être compatible avec les différentes orientations relatives à des thématiques spécifiques notamment pour l'implantation, le volet végétal ainsi que la desserte et le stationnement,

Considérant la thématique implantation de l'OAP et son orientation numéro 3 pour laquelle il est précisé *« de préserver et partager les vues sur le grand paysage »* en abaissant la hauteur du bâti, en implantant la construction en recul vis-à-vis des limites séparatives ou en recul par rapport à la rue,

Considérant la construction du bâtiment A et B du projet, le long de l'avenue des Pampres, situés en recul minimum de 6m10 par rapport au domaine public, utilisant le maximum de hauteur autorisée soit 10 m et implantée sur une longueur parallèlement à la voirie de 40,20m, soit plus de 60 % du linéaire du terrain d'assiette,

Considérant de ce fait que le projet de construction ne permet pas de préserver la qualité et le caractère paysager des lieux en maintenant des transparences visuelles sur le cœur d'îlot, le grand paysage et le château du Bouquéron mais au contraire en barrant les vues depuis le domaine public,

Considérant de ce fait que le projet n'est pas compatible avec l'orientation numéro 3 de la thématique implantation de l'OAP du règlement du PLUI,

Considérant l'orientation numéro 4 de la thématique végétale de l'OAP dont l'objectif demandé au projet afin d'être compatible est de composer la végétalisation des espaces en confortant l'existant et en développant la biodiversité, en précisant dans ses dispositions *« les structures arborées existantes et déjà bien développées seront préservées, confortées voire prolongées »*

Considérant que le projet propose la conservation de 3 arbres sur site sur les 35 recensés dans l'étude ONF jointe au dossier, en justifiant l'abattage des sujets pour des raisons liées principalement à l'exécution du chantier pour la mise en œuvre du projet, et pour petites parties pour la santé des arbres existants, soit 2 arbres sur 35,

Considérant par conséquent que le projet n'est pas compatible avec les dispositions de l'orientation numéro 4 de la thématique végétale de l'OAP du règlement du PLUI,

Considérant l'orientation numéro 9 de la thématique desserte et stationnement de l'OAP qui pour rendre compatible un projet prévoit l'optimisation de l'implantation des garages et stationnements sur rue pour limiter les accès tout en s'intégrant dans une trame végétale,

Considérant les principes généraux relatifs à la desserte qui préconisent un accès au bâti le plus réduit possible et limité au strict nécessaire (en largeur comme en longueur) ainsi qu'une recherche du pétitionnaire à ne pas systématiser l'accès des voitures aux bâtiments,

Considérant que le projet prévoit une voirie très longue et large, artificialisant la parcelle et condamnant de fait tous les arbres,

Considérant ainsi que par sa composition et la localisation à plus de 50 mètres de la rue d'un accès à double sens, le projet ne limite pas au strict nécessaire la longueur de l'accès, n'optimise pas les implantations de garages,

Considérant de ce fait que le projet n'est pas compatible avec l'orientation numéro 9 de la thématique desserte et stationnement de l'OAP du règlement du PLUI,

ARRETE

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

Fait à CORENC

Le 12/05/2021

Xavier Casacci

Adjoint délégué à l'urbanisme

Pour le Maire,
L'adjoint chargé de l'urbanisme
Xavier CASACCI



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.