

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier
<i>Déposée le 14/05/2024 - Affichée le 14/05/2024</i> <i>Complétée le 17/05/2024</i>		N°PA 38 249 24 1 0005
<i>Par :</i> <i>Demeurant à :</i>	Monsieur DENIS Jean-Christophe 37 Lotissement Pré Novel 38420 LE VERSOUD et Mme ABERNETHY Cécile 2936 Regina Avenue REGINA SKS4S0G6 CANADA et Mme ROBINSON Marie-Laure 19 chemin Louis Guennec 29660 CARANTEC	Superficie du terrain à aménager : 1559 m² Surface de plancher maximale autorisée : 400 m² Nombre maximum de lots : 2
<i>Pour :</i>	Aménagement d'un lotissement de 2 lots dénommé « Le Clos de la Source »	
<i>Sur un terrain sis :</i>	Parcelles AE-526, AE-529 Lot 1 : 132 Allée Roger Frison Roche Lot 2 : 130 Allée Roger Frison Roche 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montbonnot-Saint-Martin approuvé le 21 mars 2017, modifié le 12 février 2019, le 8 février 2022 et le 27 juin 2023,
Vu le Plan d'Exposition aux Risques de la commune de Montbonnot-Saint-Martin approuvé le 27 janvier 1989,
Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Isère approuvé le 30 juillet 2007,
Vu le zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales,
Vu l'avis du service des eaux de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan », en date du 24 mai 2024 relatif au raccordement de l'opération aux réseaux publics d'eaux usées et d'eau potable,
Vu l'avis de VEOLIA EAU en date du 21 mai 2024 relatif au raccordement de l'opération au réseau public d'eau potable,
Vu l'avis tacite d'ENEDIS relatif au raccordement de l'opération au réseau électrique,

ARRETE

ARTICLE 1 : Autorisation

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée. Il est assorti des prescriptions énoncées aux articles ci-après.

ARTICLE 2 : Nombre de lots et répartition de la surface de plancher

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2.
Ces lots seront destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.
La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 400m².

Cette surface sera répartie conformément à la demande de permis d'aménager :

- Lot 1 = 200 m²
- Lot 2 = 200 m²

ARTICLE 3 : Réseaux et accès au domaine public

Les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis dans le programme des travaux et sur le plan des réseaux seront exécutés en accord avec les services techniques municipaux et les services concessionnaires intéressés, selon les directives que le lotisseur devra solliciter. Les constructions ultérieures devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics existants (ou mis en place par l'aménageur) en souterrain.

Eau potable et es eaux usées: Conformément à l'avis du service des Eaux de la communauté de commune Le Grésivaudan en date du 24 mai 2024, « un plan d'exécution complété des réseaux humides devra être fourni au Service des eaux avant tout démarrage de travaux. Prévoir une réunion préalable sur site afin de définir le lieu de raccordement aux réseaux publics. Un plan de récolement respectant la charte du Grésivaudan (disponible sur demande) devra être fourni à la fin des travaux. Le pétitionnaire prendra contact avec le Service des eaux avant tout démarrage de travaux et effectuera une demande de branchement aux réseaux humides. Les préconisations techniques lui seront données à cette occasion, les branchements devront se conformer au règlement d'eau et d'assainissement. Avant tous travaux il sera nécessaire de valider le principe de réutilisation et/ou modification du branchement existant. Une mise en conformité de ce dernier pourra être demandée ».

- Eaux usées : « Prévoir la mise en place d'un regard à passage direct (tabouret PVC DN 400 ou DN 315) situé en limite de propriété accessible depuis le domaine public à tout moment. Raccordement à un branchement privé existant, le pétitionnaire devra s'assurer que celui-ci est suffisamment dimensionné et en bon état pour accueillir le projet (rapport camera à fournir au Service Des Eaux) ».
- Eau potable : « Pour le compteur général, prévoir la mise en place d'une chambre 1000x1000 en limite de domaine public. Les robinets de branchements des lots devront également être situés dans une chambre de vannes. Prévoir pour chaque lot, la mise en place d'une borne compteur murale hors gel agréé par le Service des Eaux et situé en limite de propriété de façon à rester accessible à tout moment depuis la voie publique. Un essai de pression et une désinfection seront à effectuer avant toute mise en service ».

Les eaux pluviales de la voirie du lotissement devront faire l'objet d'une rétention sur le tènement. Le volume de votre ouvrage devra être de 3.6 m³, avec un débit de fuite vers le réseau public d'eaux pluviales de 0.2 litre/seconde. Ces calculs sont réalisés à partir des coefficients de Montana de 6 minutes à 2 heures, des données de la station météo France de Saint Martin d'Hères, pour une pluie d'occurrence 30 ans.

Les eaux pluviales des lots seront traitées dans le cadre des permis de construire ultérieurs.

L'accès au domaine public devra être aménagé conformément au règlement de voirie de la commune approuvé le 29 janvier 2014. La présente décision ne vaut pas autorisation de voirie. Une autorisation complémentaire au titre de l'article L.113-2 du code de la voirie routière devra être sollicitée et obtenue, si des aménagements devaient être réalisés sur le domaine public.

ARTICLE 4 : Réalisation des travaux et cession des lots

Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots pourra être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 et R.462-10,

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat sera joint à la demande de permis,

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 5 : Règlement

Il sera fait application du règlement du lotissement et du règlement du PLU en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

ARTICLE 6 : Taxes et participations

Votre projet est soumis :

- au versement de la Taxe d'Aménagement (taux communal 5%, taux départemental 2.5%),
- au versement de la Redevance Archéologie Préventive (0.4%).

Fait à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, le 21 juin 2024


Le Maire,
Dominique BONNET

***NOTA :** En application des articles L.424-7 et R.424-12 du Code de l'Urbanisme, la présente décision, accompagnée du dossier et des pièces d'instruction ayant servi à sa délivrance, qui a été transmise au Préfet de l'ISERE, le 21 juin 2024 deviendra exécutoire dès réception par cette autorité.*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s).

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.