

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence
Déposée le 26/06/2025 - Affichée le 26/06/2025		N° PC 038 249 25 00017
Par : Représentée par : Demeurant à :	SAS ALPES PROMOTION M. AMALRIC Pascal 228 chemin du Teura 38190 BERNIN	Surface de plancher refusée : 328 m² Destinations : Habitation Sous-destination : Logement Nombre de logements : 3 (1 logement existant + 2 créés)
Pour :	Transformation d'une maison individuelle existante en 3 logements (modification des façades et de la toiture) Construction de 3 garages	
Sur un terrain sis :	250 Chemin de l'Enfer 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,
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 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 la déclaration préalable de division n° DP 038 249 25 00051,
Vu l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
Vu la demande de permis de construire susvisée,

Considérant que le projet concerne la transformation d'une maison individuelle en 3 logements et la construction d'un bâtiment annexe comportant 3 garages ; qu'il devrait faire l'objet d'une demande de permis de construire (cerfa N° 13409*15), non pas d'une demande de permis de construire pour une maison individuelle (cerfa N° 13406*15),

Considérant qu'en vertu des articles 3 et 15 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, l'architecte doit établir et signer le projet architectural et donc tous les documents qui le composent ; que les pièces jointes à la demande de permis de construire ne sont pas signées par l'architecte,

Considérant que la demande présentée en Mairie comporte un certain nombre d'incohérences, notamment :

- Le cerfa indique un tènement support du projet d'une surface de 1740 m², alors que les autres pièces indiquent un tènement de 1503m²,
- Le cerfa indique une surface créée par changement de destination, alors que le projet ne concerne pas un changement de destination,
- Le plan de façade sud mentionne un nom qui n'est pas celui du maître d'ouvrage,
- Les plans de façades et la coupe ne sont pas concordants dans la représentation des garages, la surélévation de +0.60m n'est pas représentée sur les plans des façades, ni l'altimétrie du TN qui varie d'environ 0.90m au niveau des garages,

- La notice et le plan de masse ne sont pas concordants puisque la notice indique que le dispositif de rétention des eaux pluviales est implanté à plus de 3m des parcelles voisines, alors que ce n'est pas le cas sur le plan de masse,

Considérant que le code de l'urbanisme prévoit à l'article R.431-16 que le dossier joint à la demande de permis de construire comporte diverses attestations ; que la présente demande de permis de construire ne comporte pas les attestations requises (attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception),

Considérant que le plan de masse devrait comporter toutes les indications nécessaires mentionnées à l'article R.431-9 du code de l'urbanisme ; que le plan, dont l'échelle est erronée, ne précise pas :

- Les servitudes pour le raccordement de l'opération aux réseaux publics ou au torrent (pour les eaux pluviales), ni les points de raccordement sur les réseaux publics (notamment concernant les eaux usées),
- Les distances d'implantation des constructions par rapport au chemin de l'Enfer,
- Les distances d'implantation des constructions par rapport au lot voisin à bâtir,

Considérant que le projet est situé 250 chemin de l'Enfer, en zone UC du Plan Local d'Urbanisme, à proximité du torrent de Chapicolle,

Considérant que le règlement de la zone UC du PLU fixe la hauteur maximale des constructions à 9m au faîtage ; que le projet prévoit la création de lucarnes rampantes, et donc la surélévation partielle de la toiture à une hauteur supérieure à 9m (au point le plus haut),

Considérant que le règlement de la zone UC du PLU, impose que les aires de stationnement soient plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ; que le projet qui comporte 4 places de stationnement ne comporte aucune plantation,

Considérant que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de 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, conformément aux préconisations du service sécurité et risques de la DDT de l'Isère, que le PER requiert une actualisation de la connaissance des risques et qu'il convient de respecter les nouvelles règles suivantes aux abords du torrent de Chapicolle :

- Une bande inconstructible de 2m de part et d'autre du torrent busé,
- Sur le reste de l'unité foncière :
 - o Un RESI inférieur ou égal à 0.3,
 - o Une surélévation de 0.60m par rapport au terrain naturel (en tout point de la construction),
 - o La protection des façades exposées (absence de porte / porte-fenêtre). Les fenêtres sont autorisées,
 - o Le renforcement de la structure des bâtiments,
 - o L'interdiction des garages enterrés,
 - o L'interdiction des murets de clôtures sur les côtés exposés (uniquement grillage),

Considérant que la demande de permis de construire ne démontre pas que le RESI de 0.3 est respecté à l'échelle du lotissement, que le projet envisagé prévoit la création de portes d'entrée en façade exposée (nord), que la surélévation des garages à +0.60m par rapport au terrain naturel n'est pas représentée sur les plans de façade ; que le projet porte donc atteinte à la sécurité des futurs habitants,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **refusé** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, le 4 juillet 2025



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 4 juillet 2025 deviendra exécutoire dès réception par cette autorité.*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Toute personne ayant intérêt à agir et souhaitant contester la légalité de la présente décision peut saisir le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification ou de l'affichage de la décision considérée.

Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans les mêmes conditions de délai. Cette démarche prolonge de deux mois le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de rejet du recours gracieux ou de la décision implicite de rejet ainsi que dans le délai maximal de 4 mois à compter de la notification ou de l'affichage de la décision d'urbanisme contestée.

Il est fait obligation à cette personne de notifier (par lettre recommandée avec accusé de réception) sa requête ou son recours sous quinze jours, auprès de l'auteur et du bénéficiaire de l'acte, sous peine d'irrecevabilité de sa demande.

L'absence de réponse de l'administration à un recours gracieux au terme de deux mois vaut décision de rejet implicite, qui ne peut être contestée devant le Tribunal Administratif compétent que dans le délai maximal de quatre mois susmentionné.
