

Arrêté n° URBA/2025/AI/122

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier
<i>Déposée le 16/05/2025 - Affichée le 16/05/2025</i> <i>Complétée le 21/07/2025</i>		N°PC 038 249 25 00015
<i>Par :</i>	M. DO FORNO MOURA Christophe Et Mme DOUCET Eugénie	Surface de plancher autorisée : 109.20 m² Destination : Habitation Sous-destination : Logement Nombre de logement : 1 Type : 5 pièces
<i>Demeurant à :</i>	Résidence Parc Horizon 38660 Le Touvet	
<i>Pour :</i>	Construction d'une maison individuelle	
<i>Sur un terrain sis :</i>	Parcelle AD-0065p 688 Chemin des Claverins Lot n° 7 – Les Jardins d'Emma 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 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 zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales,
Vu l'avis du service sécurité et risques de la DDT de l'Isère en date du 8 novembre 2022, concernant l'obsolescence du PER de la commune,
Vu l'article R.111-2 du code de l'urbanisme,
Vu le permis d'aménager n° PA 38 249 23 1 0011 en date du 29 mars 2024 autorisant la SAS C&S RESIDENCES représentée par M. Charles VIAL D'ALLAIS et la SASU NOVELIA AMENAGEMENT représentée par M. Stéphane JOUGLARD, à réaliser un lotissement de 7 lots dénommé « Les Jardins d'Emma »,
Vu l'autorisation de transfert du permis d'aménager n° PA 38 249 23 1 0011 T01 accordée à la SNC LES JARDINS D'EMMA représentée par M. Charles VIAL D'ALLAIS, en date du 20 décembre 2024,
Vu le permis d'aménager modificatif n° PA 38 249 23 1 0011 M02 en date du 11 avril 2025,
Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du lotissement (DAACT), reçue en Mairie le 28 mai 2025,
Vu l'attestation de non contestation de la DAACT établie par le Maire, le 2 juillet 2025,
Vu le règlement du lotissement « Les Jardins d'Emma »,
Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu l'avis du service des eaux de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan », en date du 4 août 2025 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 20 août 2025 relatif au raccordement de l'opération au réseau public d'eau potable,
Vu l'avis tacite d'ENEDIS,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée. Il est assorti des prescriptions énoncées aux articles ci-après.

ARTICLE 2 : Le pétitionnaire se conformera au règlement du lotissement et au règlement de la zone UCb du Plan Local d'Urbanisme. Les avis des services consultés, annexés au présent arrêté, seront strictement respectés.

➤ Raccordements aux réseaux :

La construction sera raccordée en souterrain, aux frais du pétitionnaire, aux réseaux du lotissement en attente sur le lot.

Eau potable et Eaux usées : L'aménageur se conformera à l'avis du service des eaux de la communauté de communes Le Grésivaudan en date du 4 août 2025.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une rétention sur la parcelle. Le volume de votre ouvrage devra être de 5 m³, avec un débit de fuite vers le réseau du lotissement de 0.3 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.

➤ Risques naturels :

- Le projet est situé en zone de crue torrentielle au Plan d'Exposition aux Risques de Montbonnot-Saint-Martin. Conformément à l'avis du service sécurité et risques de la DDT de l'Isère en date du 8 novembre 2022, le PER date de 1989 et requiert une actualisation de la connaissance des risques. Les règles ne sont plus adaptées. Aussi, la DDT préconise de nouvelles règles aux abords du torrent.

En application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet devra respecter les prescriptions suivantes :

- Zone inconstructible de 10m de part et d'autre du torrent, compté à partir du sommet de berge
- Zone constructible avec prescriptions de 25m de part et d'autre de l'axe du lit :
 - RESI inférieur ou égal à 0.50 à l'échelle du lotissement (120m² maximum à l'échelle du lot n°7)
 - Surélévation de 0.60m par rapport au terrain naturel (en tout point de la construction)
 - Renforcement de la structure du bâtiment
 - Protection des façades exposées
 - Pas de muret de clôture sur les côtés exposés

- Le terrain est situé en zone 4 "zone de sismicité moyenne" (décret n°2010-1255). Les règles de construction respecteront les prescriptions du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

- La commune de Montbonnot-Saint-Martin est concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (exposition faible et moyenne) ce qui peut entraîner des mesures constructives spécifiques, relevant de la responsabilité du maître d'ouvrage, afin d'éviter tous désordres notamment en ce qui concerne les bâtiments (cf. décret n°2019-495 du 22 mai 2019).

ARTICLE 3 : Taxes et participations

Votre projet est soumis :

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

Fait à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, le 29 août 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 29 août 2025 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.

