

DESCRIPTION DE LA DECLARATION		Référence dossier :
Déposée le 26/09/2025 - Affichée le 26/09/2025		N° DP 038 249 25 00084
Par:	Monsieur FABRE Laurent	Surface de plancher : - Existante : 200 m² - Créée : 39.17 m² - Totale : 239.17 m²
Demeurant à :	51 Chemin du Pierrier 38330 Saint-Nazaire-les-Eymes	
Pour :	Extension du commerce existant	
Sur un terrain sis :	520 rue Général de Gaulle 38330 Montbonnot-Saint-Martin	

Le Maire,

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 la déclaration préalable susvisée,

Vu la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP), déposée par le pétitionnaire concomitamment à la présente déclaration préalable au titre de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que le projet porte sur l'extension d'un commerce existant situé 520 rue Général de Gaulle à Montbonnot-Saint-Martin, en zone UA du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que l'article R.431-36 du code de l'urbanisme fixent les pièces jointes à la déclaration préalable, sous l'entière responsabilité des demandeurs, notamment un plan situation, un plan de masse coté dans les trois dimensions, le plan des façades et des toitures, un plan en coupe, un document graphique, deux photographies,

Considérant que les pièces jointes à la déclaration comportent certaines incohérences, à savoir :

- Un cerfa qui mentionne au cadre 4.1 l'extension d'une maison alors qu'il s'agit de l'extension d'un commerce, au cadre 4.5 l'existence de 2 places de stationnement réservées au projet en dehors du terrain d'assiette de l'opération, 446 rue Général de Gaulle, alors que ces places n'existent pas,
- Un plan de situation qui localise la pharmacie de la commune au mauvais emplacement,
- Des plans aux échelles erronées (plan de masse, coupe, plan des façades),
- Un plan de masse avec des indications qui ne se rapportent pas au projet (récapitulatif des surfaces sur le plan), des dimensions qui ne concordent pas avec celles qui figurent sur la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP déposée concomitamment à la présente déclaration (longueur du bâti de 9.09m sur la DP, 9.38m sur la demande ERP),
- Une coupe qui fait état de surfaces « non habitables » déduites de la surface de plancher, alors qu'une partie de ces espaces constitue bien de la surface de plancher,

Considérant que l'article R.421-14 du code de l'urbanisme dispose que « sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, (...) b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux

ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés (...) »

Considérant que le projet prévoit la création de 39.17m² de surface de plancher, mais que cette déclaration est incohérente avec les pièces du dossier ; que notamment l'espace créé autour de l'escalier qui permet d'accéder à l'étage entre dans le calcul de la surface de plancher ; que la surface de plancher créée à l'occasion du projet est donc supérieure à 40m² ce qui implique que le projet est soumis à l'obtention d'un permis de construire (avec recours obligatoire un architecte),

Considérant que le règlement de la zone UA du PLU dispose à l'article II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, II.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE en UC, UCa, UCb et UCi, 2. Caractéristiques des toitures « *Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter : - 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes. - des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative* »,

Considérant que le projet prévoit une toiture de 15% de pente en contradiction avec le PLU qui impose une pente de 35% minimum, ainsi qu'un débord de toit surplombant la propriété riveraine cadastrée AB 29 (sans aucune mention de servitude) alors que le PLU n'impose aucune dépassée de toit lorsque la construction est implantée sur limite séparative,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est fait **opposition** aux travaux décrits dans la déclaration susvisée.

Fait à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN le 7 octobre 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 7 octobre 2025 deviendra exécutoire dès réception par cette autorité.*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

RECOURS : Le 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. 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).