

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence
Déposée le 05/11/2025 - Affichée le 05/11/2025		N° PC 38 249 25 00034
Par :	SNC MONTBONNOT LES MALETTES	Surface de plancher refusée : 1024 m² Destination : Habitation Sous-destination : Logement Nombre de logements : 7
Représentée par :	M. Gilles TRIGNAT	
Demeurant à :	7 chemin du Vieux Chêne 38240 MEYLAN	
Pour :	Construction de 7 logements individuels	
Sur un terrain sis :	Route des Semaises 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 demande de permis de construire susvisée,

Considérant que le projet est situé route des Semaises à Montbonnot-Saint-Martin, en zone AUb du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le projet se situe sur le lot n°10 d'un projet de lotissement en cours d'instruction enregistré sous le n° PA 038 249 25 00003, non accordé à ce jour,

Considérant que l'article R.442-18 du code de l'urbanisme dispose que « le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé : a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à 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 fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est 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 »,

Considérant qu'aucune des conditions prévues à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme n'est satisfaite pour permettre la délivrance du présent permis de construire,

Considérant que le règlement de la zone AUb du PLU dispose à l'article II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en AUb, 2. Caractéristiques des toitures, « La couverture des toitures à pans devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. » ; que le projet prévoit la mise en œuvre de tuiles de « couleur ardoise » dans la notice PC4, ou « Alpha 10 Ste

Foy SERAC » sur les plans des façades et toitures PC5, qu'aucune de ces teintes n'est conforme aux teintes fixées par le PLU,

Considérant que le règlement de la zone AUb du PLU impose à l'article II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, II.4 – STATIONNEMENT en AUb, 2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés, pour le logement, la réalisation de places de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés selon les règles suivantes « En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum. Entre 50 et 130m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum. Entre 131 et 200m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum. Au-delà de 200m² de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement supplémentaire minimum par tranche de 35m² de surface de plancher supplémentaire. Chaque logement doit disposer d'un garage. Pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, il sera en outre aménagé 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs. Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement. Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur » ; que pour l'opération envisagée le nombre de stationnements requis est de 32 emplacements dont 7 garages (de 0m² à 200 m² de surface de plancher 3 places ; au-delà de 200 m² de surface de plancher 24 places ; 5 places visiteurs) ; que le projet ne comporte que 7 garages et 14 stationnements extérieurs (cf. PC2 et PC34) et ne démontre pas où sont situés les 32 emplacements requis par le PLU,

Considérant que le règlement de la zone AUb du PLU impose à l'article II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, II.4 – STATIONNEMENT en AUb, 2. Stationnement des cycles, pour l'habitation, la réalisation de places de stationnement pour les cycles selon les règles suivantes : 1 place minimum par tranche de 50m² de surface de plancher et 1 place visiteur par tranche de 700 m² de surface de plancher ; que pour l'opération envisagée le nombre requis de stationnements est de 22 emplacements (1024 m² / 50 = 20.5 et 1024 m² / 700 m² = 1.5) ; que le projet ne comporte que 14 emplacements (cf. PC4) en méconnaissance des règles du PLU,

Considérant que le règlement de la zone AUb du PLU dispose, à l'article III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX, III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en AUb, • Eaux pluviales, « L'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération. Le volume de stockage de l'ouvrage et le débit de fuite sur le réseau public ou en infiltration sur le terrain (selon la situation du projet) sont déterminés conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU. », que le projet ne quantifie pas le volume de rétention, ni le débit de fuite, nécessaires à l'opération,

Considérant par ailleurs que les différentes pièces (PC2, PC4, PC5, PC6) qui composent la demande de permis de construire ne sont pas concordantes, notamment en ce qui concerne le traitement des façades (pergolas et casquettes, couleur des serrureries...), et des toitures (teinte des tuiles),

ARRETE

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

Fait à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, le 19 décembre 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 19 décembre 2025 deviendra exécutoire dès réception par cette autorité.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision considérée. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également, dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

