

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence
<i>Déposée le 12/12/2025 - Affichée le 12/12/2025</i>		N° PC 038 249 25 00037
<i>Par :</i>	M. VASSEUR Julien et Mme GONSAUD Laura	
<i>Demeurant à :</i>	12 allée François Villon 38130 Echirolles	Surface de plancher refusée : 141.60 m²
<i>Pour :</i>	Construction d'une maison individuelle d'habitation	Destination : Habitation Sous-destination : Logement
<i>Sur un terrain sis :</i>	78 Chemin des Claverins Lot n°5 – Lotissement « Claverins » 38330 Montbonnot-Saint-Martin	Nombre de logement : 1

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 le permis d'aménager n° PA 38 249 23 1 0005 du 23 février 2024 relatif à l'aménagement d'un lotissement de 9 lots maximum dénommé « Claverins »,

Vu le permis d'aménager modificatif n° PA 38 249 23 1 0005 M01 du 9 janvier 2026,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Considérant que le projet est situé 78 chemin des Claverins à Montbonnot-Saint-Martin, en zone UCb du Plan Local d'Urbanisme, sur le lot n°5 du lotissement « Claverins » ayant fait l'objet du permis d'aménager n° PA 38 249 23 1 0005 le 23 février 2024 et du permis d'aménager modificatif n° PA 38 249 23 1 0005 M01 le 9 janvier 2026,

Considérant que le chantier du lotissement a été ouvert le 10 novembre 2025 et que les travaux d'aménagement sont en cours,

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 l'article R.111-27 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »,

Considérant que le projet est situé au sein d'un lotissement dont les constructions récemment autorisées présentent des toitures-terrasses végétalisées, participant à une unité architecturale et paysagère ; que le projet prévoit une toiture à pans couverte de tuiles, en rupture avec les caractéristiques architecturales dominantes du lotissement ; qu'ainsi, par sa volumétrie et le traitement de sa toiture, le projet ne s'harmonise pas avec les futures constructions environnantes et est, dès lors, de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au sens de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme,

Considérant que plan de situation (PCMI1), joint à la demande de permis de construire, correspondant au plan de composition du lotissement, n'est pas concordant avec les dernières évolutions du lotissement suite à la délivrance du permis d'aménager modificatif le 9 janvier 2026 qui modifie notamment le plan de composition,

Considérant que le règlement de la zone UCb du PLU impose à l'article *II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, II.4 – STATIONNEMENT* en UC, UCa, UCb, 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...* » ; que pour l'opération envisagée d'une surface de 141.60m² le nombre de stationnements requis est de 3 emplacements dont 1 garage ; que le projet ne comporte que 2 emplacements dont 1 garage,

Considérant que le règlement de la zone UCb du PLU dispose, à l'article *III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX, III.1 – DESSENTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES* en UC, UCa, UCb, • *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 volume de rétention envisagé de 5000 litres n'est pas conforme aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales et que le débit de fuite vers le réseau du lotissement n'a pas été quantifié,

ARRETE

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

Fait à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, le 14 janvier 2026



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 14 janvier 2026 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 "Télérecours 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.