

| DESCRIPTION DE LA DECLARATION | | Référence dossier : |
|--|--|---|
| Déposée le 17/12/2025 - Affichée le 17/12/2025 | | N° DP 038 249 25 00106 |
| Par: | SAS ALPES PROMOTION | Nombre total de lots : 2 Nombre de lot à bâtir : 1 Superficie du lot à bâtir : 651 m² |
| Représentée par : | M. Pascal AMALRIC | |
| Demeurant à : | 228 chemin de Teura 38190 BERNIN | |
| Pour : | Division d'un terrain en vue de la construction | |
| Sur un terrain sis : | 250 Chemin de l'Enfer 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 l'avis du service sécurité et risques de la DDT de l'Isère en date du 8 novembre 2022 concernant la prise en compte du risque torrentiel aux abords du torrent de Chapicolle,

Vu la déclaration préalable de division n° DP 038 249 25 00051 relative à la création d'un lotissement de 2 lots, comportant un lot à bâtir, ayant fait l'objet d'une décision de non-opposition assortie de prescriptions en date du 10 juin 2025,

Vu le permis de construire n° PC 038 249 25 00019 relatif à la transformation d'une maison existante en 3 logements, la modification de ses façades et de sa toiture ainsi que la construction de 3 garages, accordé le 22 août 2025 sur le reliquat bâti inclus dans le périmètre de lotissement provenant de la déclaration préalable n° DP 038 249 25 00051,

Vu la déclaration préalable de division susvisée, relative à la création d'un lotissement de 2 lots sur le terrain d'assiette du permis de construire n° PC 038 249 25 00019, correspondant au reliquat bâti inclus dans le périmètre de lotissement provenant de la déclaration préalable n° DP 038 249 25 00051,

Considérant que l'article R.421-19 du code de l'urbanisme dispose que « *doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : a) Les lotissements : qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur (...)* »,

Considérant que l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section AK n°55 et AK n°56 a déjà fait l'objet d'une procédure de lotissement en juin 2025 (DP 038 249 25 00051) ayant permis la création d'un premier lot à bâtir,

Considérant que la déclaration préalable déposée par la SAS ALPES PROMOTION porte sur un projet de division foncière du reliquat bâti, inclus dans le périmètre du lotissement existant, en vue de la création d'un second lot à bâtir, portant ainsi à deux le nombre total de lots à bâtir issus de ladite unité foncière,

Considérant que la création de ces deux lots à bâtir procède de divisions foncières successives, rapprochées dans le temps, réalisées à six mois d'intervalle par le même géomètre-expert, sur une même unité foncière ; que ces divisions ne peuvent, au regard de leur chronologie, de leur objet et de leurs modalités de desserte, être appréciées de manière isolée, dès lors qu'elles s'inscrivent manifestement dans un projet d'ensemble visant à la création de plusieurs lots à bâtir,

Considérant que ces deux lots à bâtir sont desservis par un accès commun établi sous forme de servitude sur le reliquat bâti, conformément aux dispositions du règlement de la zone UC du PLU (*Article III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX, III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en UC, UCa, UCb, 1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*) imposant, en cas de division foncière, un accès unique au domaine public ; que cet accès constitue un espace commun nécessaire à la desserte de plusieurs lots ; qu'en raison de cet espace commun, le projet ne peut être autorisé par simple déclaration préalable et relève du régime du permis d'aménager,

Considérant que le PLU, à l'article III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX, III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX en UC, UCa, UCb, impose la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales en application du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU dont la carte d'aptitude des sols identifie le terrain comme inapte à l'infiltration ; que les deux lots à bâtir et la maison existante nécessitent un réseau commun de collecte des eaux pluviales, se déversant dans le torrent de Chapicolle, pour assurer le débit de fuite conforme au PLU ; considérant qu'en raison de cet équipement commun, le projet ne peut être autorisé par simple déclaration préalable et relève du régime du permis d'aménager,

Considérant que le règlement de la zone UC du PLU dispose à l'article I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES, I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE en UC, UCa, UCb, « Les zones UC, UCa et UCb sont concernées par : Un secteur L1 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation : en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS) »,

Considérant que le lotissement existant a pour objet la réalisation d'un programme de logements, dès lors que la demande de permis de construire n° PC 038 249 25 00036 portant sur la création d'un logement est en cours d'instruction sur le premier lot à bâtir, que le permis de construire n° PC 038 249 25 00019 autorise la création de deux logements supplémentaires au sein de la construction existante incluse dans le périmètre du lotissement, et que la division projetée a vocation à permettre l'implantation d'une nouvelle construction à destination de logement, portant ainsi à au moins quatre le nombre total de logements projetés ; que les obligations de mixité sociale fixées par le PLU doivent s'apprécier à l'échelle de l'ensemble du programme de logements issu du lotissement ; qu'à partir du quatrième logement créé, 25 % dudit programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ; que la déclaration préalable de division ne démontre pas la prise en compte de cette obligation et ne garantit pas que la ou les constructions ultérieures soient compatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur,

Considérant que le règlement de la zone UC du PLU dispose à l'article II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE, II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UC, UCa, UCb et UCi, « Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot »,

Considérant que la déclaration préalable de division porte sur le reliquat bâti du lotissement initial provenant de la DP 038 249 25 00051, lequel constitue également le terrain d'assiette du permis de construire n° PC 038 249 25 00019, en cours de validité ; que cette division a pour effet de modifier substantiellement le terrain d'assiette dudit permis de construire, en détachant un nouveau lot à bâtir ; qu'une telle modification du terrain d'assiette ne peut être autorisée dès lors qu'elle remet en cause les conditions d'implantation des constructions existantes et autorisées qui s'apprécient lot par lot, en application des dispositions du PLU,

Considérant qu'ainsi, la division projetée est incompatible avec le permis de construire en cours de validité et ne peut être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est fait **opposition** à la division décrite dans la déclaration 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 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, 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.

