

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier
<i>Déposée le 20/06/2024 - Affichée le 21/06/2024</i> <i>Complétée le 03/09/2024</i>		N°PA 38 249 24 1 0006
<i>Par :</i>	SAS C&S RESIDENCES	Superficie du terrain à aménager : 1865 m² Surface de plancher maximale autorisée : 390 m² Nombre maximum de lots : 3
<i>Représentée par :</i>	M. Charles VIAL D'ALLAIS	
<i>Demeurant à :</i>	24 impasse côté jardin 38330 SAINT NAZAIRE LES EYMES	
<i>Pour :</i>	Aménagement d'un lotissement de 3 lots dénommé « Le Clos des Jonquilles »	
<i>Sur un terrain sis :</i>	Parcelle AN1p Lot 1 : 582 chemin de la Laurelle Lot 2 : 586 chemin de la Laurelle Lot 3 : 588 chemin de la Laurelle 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'Aménager susvisée,
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 le zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales,
Vu l'avis du service des eaux de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan », en date du 12 septembre 2024 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 4 juillet 2024 relatif au raccordement de l'opération au réseau public d'eau potable,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 29 juillet 2024 relatif au raccordement de l'opération au réseau électrique,
Vu l'avis tacite du service collecte de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan » relatif à la collecte des ordures ménagères du projet de construction,

ARRETE

ARTICLE 1 : Autorisation

Le permis d'aménager est **accordé** pour le projet décrit dans la demande susvisée. Il est assorti des prescriptions énoncées aux articles ci-après.

ARTICLE 2 : Nombre de lots et répartition de la surface de plancher

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 3.
Ces lots seront destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.
La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 390 m².

Cette surface sera répartie conformément à la demande de permis d'aménager :

- Lot 1 = 120 m²
- Lot 2 = 120 m²
- Lot 3 = 150 m²

ARTICLE 3 : Réseaux et accès au domaine public

Les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis dans le programme des travaux et sur le plan des réseaux seront exécutés en accord avec les services techniques municipaux et les services concessionnaires intéressés, selon les directives que le lotisseur devra solliciter. Les constructions ultérieures devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics existants (ou mis en place par l'aménageur) en souterrain.

Eau potable et Eaux usées :

Dans son avis en date du 12 septembre 2024, le service des eaux de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan » émet les observations techniques suivantes : « *un plan d'exécution complété des réseaux humides devra être fourni au Service des eaux avant tout démarrage de travaux. Prévoir une réunion préalable sur site afin de définir le lieu de raccordement aux réseaux publics. Un plan de récolement respectant la charte du Grésivaudan (disponible sur demande) devra être fourni à la fin des travaux. Le pétitionnaire prendra contact avec le Service des eaux avant tout démarrage de travaux et effectuera une demande de branchement aux réseaux humides. Les préconisations techniques lui seront données à cette occasion, les branchements devront se conformer au règlement d'eau et d'assainissement* ».

- Eau potable :

« *Le pétitionnaire devra prendre contact avec le gestionnaire du réseau pour une vérification de la conformité du branchement et obtenir les prescriptions pour une mise en conformité le cas échéant. Prévoir un regard de visite à passage direct DN 1000 avec tampon articulé agréé 400KN en limite du domaine public et la mise en place de regards circulaires étanches sur chaque changement de direction. Des regards de visite (tabouret PVC DN 400 ou DN 315) devront être prévus en limite de propriété de chaque lot. Le cahier de prescriptions devra être respecté en tous points. Prévoir la réalisation d'un passage caméra et d'essais d'étanchéité à faire valider par le Service des eaux avant toute mise en service. Le pétitionnaire prévoit de se raccorder à un réseau privé existant, il devra s'assurer que celui-ci est suffisamment dimensionné et en bon état pour accueillir le projet (rapport camera à fournir au Service Des Eaux). Le pétitionnaire devra avoir l'autorisation de tous les propriétaires du réseau privé avant tout raccordement. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du propriétaire de la parcelle AM340 pour le dévoiement de son branchement.* »

- Eaux usées :

« *Prévoir la mise en place d'un regard compteur quadruple hors gel agréé par le Service des Eaux et situé en limite du domaine public de façon à rester accessible à tout moment depuis la voie publique. Prévoir la suppression du branchement existant au niveau de la conduite publique* ».

Les eaux pluviales de la voirie du lotissement devront faire l'objet d'une rétention sur le tènement. Le volume de votre ouvrage devra être de 18 m³, avec un débit de fuite dans le réseau public d'eaux pluviales de 0.19 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.

Les eaux pluviales des lots seront traitées dans le cadre des permis de construire ultérieurs.

Le débit de la pompe de relevage correspondra au débit de fuite autorisé pour la voirie (0.19 l/s) auquel s'ajoutera le débit de fuite des lots (évalué approximativement à 0.36 l/s) soit 0.55l/s environ.

Electricité : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'ENEDIS a donné un avis favorable pour un projet de construction à concurrence d'une puissance de raccordement 36kVA triphasé.

L'accès au domaine public devra être aménagé conformément au règlement de voirie de la commune approuvé le 29 janvier 2014. La présente décision ne vaut pas autorisation de voirie. Une autorisation complémentaire au titre de l'article L.113-2 du code de la voirie routière devra être sollicitée et obtenue, si des aménagements devaient être réalisés sur le domaine public.

L'accès existant, supprimé à l'occasion du projet, sera fermé dans le prolongement de la clôture existante, à l'identique (dépose du portail et réalisation d'un muret surmonté d'un grillage).

ARTICLE 4 : Réalisation des travaux et cession des lots

Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments sur les lots pourra être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 et 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 devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat sera 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.

ARTICLE 5 : Règlement

Il sera fait application du règlement du lotissement et du règlement du PLU en vigueur au moment des demandes de permis de construire.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Fait à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, le 13 septembre 2024


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 13 septembre 2024 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.