

Demande déposée le 24/10/2025 et complétée le 23/12/2025	
Par :	VALRIM AMENAGEMENT, IMMOBILIERE VALRIM représentée par Monsieur MAISONNAS Laurent
Demeurant à :	3 boulevard Campaloud  38500 VOIRON
Sur un terrain sis à :	Route de Grenoble 38590 SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS 384 C 24, 384 C 27, 384 C 28
Nature des Travaux :	Permis d'aménager en 20 lots

### Le Maire de SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants ;

Vu l'article L.332-17 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *La contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions prévues à l'article L. 342-21 du même code.* »

Vu l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Vu l'article R423-50 du code de l'urbanisme : « *L'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur.* »

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1 et suivants et L122-2 et suivants relatifs aux projets soumis à évaluation environnementale ;

Vu l'article L424-4 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.* »

Vu l'article L425-14 du code de l'urbanisme : « *Sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre Ier du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :*

*1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ;*

*2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code.* »

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 26 novembre 2019;

Vu la Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée le 13 décembre 2021;

Vu la Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée le 10 juillet 2023;

Vu la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée le 1er juillet 2024;

Vu la Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée le 29 septembre 2025;

Vu la Modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée le 17 novembre 2025;

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 24/10/2025 par la société VALRIM AMENAGEMENT-IMMOBILIERE VALRIM représentée par Monsieur MAISONNAS Laurent, affichée en Mairie le 24/10/2025;

Vu l'objet de la demande :

- Pour un permis d'aménager en 20 lots ;
- Sur un terrain situé Route de Grenoble ;

Vu l'avis de Bièvre Isère Communauté- Direction Eau et Assainissement en date du 27/11/2025 ;

Vu l'avis d'ENEDIS-ERDF-DR ALPES en date du 10/11/2025 ;

Vu l'avis favorable tacite de la DGAC service national d'ingénierie aéroportuaire IOP/Pôle de Lyon en date du 29/11/2025 ;

Vu l'avis de Bièvre Isère Communauté - Direction Déchets en date du 17/11/2025 télétransmis le 18/11/2025 ;

Vu l'avis favorable du Département de l'Isère consulté au titre des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet ainsi que le gestionnaire des voies départementales en date du 25/02/2026 ;

Vu l'avis tacite favorable en date du 09 avril 2026 de la Région Auvergne Rhône Alpes consultée au titre des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet.

Vu l'avis tacite favorable en date du 09 avril 2026 de Bièvre Isère Communauté consultée au titre des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet.

Vu la notification du délai d'instruction et la demande de pièces complémentaires télétransmise en date du 21/11/2025 ;

Vu les pièces complémentaires télétransmises le 28/11/2025 (étude d'impact) et le 23/12/2025 (modification du formulaire de demande, plan de composition modifié et le document graphique) ;

Vu l'étude d'impact réalisée, comprise dans le dossier de demande

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n°2025-ARA-AP-191 N-9620 en date du 27 janvier 2026 ;

Vu l'arrêté du Maire n°35/2026 prescrivant l'ouverture d'une participation du public par voie électronique et ses modalités en date du 02 mars 2026.

Vu la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 23 mars 2026 à 8h30 au 23 avril 2026 à 16h30.

Vu le bilan des observations dans le cadre de la participation du public par voie électronique établie par le Maire de St Etienne de St Geoirs.

Vu le document expliquant les motifs de la décision du Maire de la commune de St Etienne de St Geoirs portant sur la demande du permis d'aménager.

### **ARRETE**

**Article 1** : Le présent Permis d'Aménager est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande susvisée, Pour une superficie de 39 594m<sup>2</sup>.

Conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Plan de situation
- Notice descriptive
- Plan de l'état actuel du terrain/topographique
- Plan de composition

- Vues et coupes du projet
- Photographies du site dans le paysage proche et lointain
- Programme des travaux
- Document graphique
- Engagement de l'aménageur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots

**Article 2 :**

La division en lots privatifs devra se conformer au plan de composition annexé au présent arrêté.  
Le demandeur respectera intégralement les mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC) contenues dans l'étude d'impact et le mémoire en réponse résultant de la prise en compte de l'avis en date du 27 janvier 2026 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), telles qu'elles sont rappelées dans le document expliquant les motifs de la décision ci-joint. Ce document mentionne également les modalités du suivi du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Le permis d'aménager ne peut pas être mis en œuvre :

- Avant la décision d'acceptation pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (législation de l'eau) ;
- Avant la délivrance de la dérogation au titre du 4° de l'article L.411-2 du Code de l'environnement (législation des espèces protégées).

**Article 3 :**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 20.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 15 200 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : A la vente (ou la location) de chaque lot.

**Article 4 :**

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal zone 1Aub, UR.

Les clôtures le long de la RD 519 ne pourront excéder 1m de hauteur afin de dégager la visibilité.

**Article 5 :**

Les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis dans le programme des travaux annexés au présent arrêté devront commencer dans un délai de trois ans.

Ils seront exécutés en accord avec les concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

**EAU POTABLE**

Le réseau d'eau potable situé route de Grenoble est suffisant et il dessert la parcelle. Un devis de raccordement au réseau d'eau potable sera établi par le service de la Direction Eau et Assainissement.

Un regard compteur de diamètre 1 200 x 1 200 mm avec une vanne de sectionnement et un compteur général sera installé en limite extérieure de propriété et il fera office de limite de prestations de Bièvre Isère Communauté.

L'abonnement du compteur général posé en limite de propriété devra être souscrit dans un premier temps au nom du lotisseur. A la résiliation de l'abonnement par le lotisseur, un nouvel abonnement devra être souscrit par la copropriété ou l'association syndicale en charge de la gestion des équipements communs. En effet, la différence de consommation enregistrée entre le compteur général et les compteurs individuels est à la charge de l'association syndicale ou des copropriétaires.

Une canalisation en fonte ductile, diamètre 100 mm, installée sous la voirie desservira les différents lots.

Un regard béton 1200 x 1200, avec un compteur général et une vanne de sectionnement, sera installé en limite extérieure des différents lots.

Des compteurs individuels seront installés dans des gaines techniques palières ou dans un local dédié. Ces équipements seront accessibles, en permanence, par les personnels du service Eau et Assainissement de Bièvre Isère Communauté.

Pour les constructions individuelles, des compteurs individuels seront installés en limite extérieure de propriété, hors zone de stationnement des véhicules.

### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'eaux usées est suffisant et il est situé route de Grenoble. Un devis de raccordement au réseau d'eaux usées sera établi par le service.

Un regard de diamètre 800 mm sera installé en limite de propriété extérieure et il fera office de limite de prestations de Bièvre Isère Communauté.

Compte tenu de la topographie rendant un raccordement gravitaire impossible, un poste de relevage des eaux usées devra être installé et entretenu par le lotisseur.

Ce poste de relevage disposera de deux pompes, d'alarme sonore visuelle, d'une capacité de stockage correspondant à la production d'une journée d'effluents.

Une alternative à ce raccordement existe via la conduite d'eaux usées présente sur la parcelle C 1461. Ce branchement nécessite une servitude de tréfonds auprès des propriétaires de la dite parcelle.

Les différents lots seront équipés d'une boîte de branchement eaux usées qui sera installée en limite de propriété extérieure.

Le réseau interne sera réalisé suivant les prescriptions techniques ci-jointes.

#### ***Article 6 :***

Conformément à l'article R.442-11 alinéa 1<sup>er</sup> du code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux acquéreurs des lots un certificat indiquant la surface constructible attribuée à chaque lot.

S'il y a lieu, conformément à l'article R. 431-22-1 a) du code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir aux acquéreurs des lots, un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant les lots.

#### ***Article 7 :***

Le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

#### **Observations :**

Depuis le 1er mai 2011 le département de l'Isère et la commune sont en sismicité modérée (décret n°2010-1254 et n°2010-1255).

**Le bilan des observations dans le cadre de la participation du public par voie électronique et le document expliquant les motifs de la décision du Maire de la commune de St Etienne de St Geoirs d'accorder le permis de construire sont consultables sur le site internet de la commune de St Etienne de St Geoirs pendant 3 mois ou en format papier aux heures d'ouverture du service urbanisme de la commune de St Etienne de St Geoirs.**

**SAINT ETIENNE DE ST GEOIRS,  
Le 15 Juin 2026  
Le Maire  
Michel VEYRON**



*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

## **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**I. La légalité de la décision peut être contestée dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet le tribunal administratif territorialement compétent peut être saisi d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la transmission de la décision attaquée.

**II. Dans un délai d'UN MOIS suivant la date de la notification de la décision,** Il est possible de saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

**III. Par ailleurs, conformément à l'article L.412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions** qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France. "

**IV. Conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux - mentionné ci-dessus au I. - contre une décision, n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours hiérarchique (II.) ou gracieux (III.)**

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- Sa légalité peut être contestée à compter de son affichage sur le terrain, dans un délai de deux mois par un tiers, et dans un délai de trois mois par le préfet. 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.

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis 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 à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**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.

