

COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN

ARRETE AUTORISANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Délivré par le Maire au nom de la commune

DEMANDE n° PC 038426 26 10001	Déposée le 03/02/2026 Complétée le 21/04/2026
Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie le 10/02/2026	
Destination : Habitation et Agricole	Surface de plancher : 148m ²
Objet : transformation d'une grange en habitation	
Par : M. Fabien Couzon Demeurant : 37 chemin de la Tuilerie - 38530 Saint-Maximin	
Parcelle(s) cadastrée(s) : 0B2353, 0B2356, 0B1368 Sur un terrain sis : 37 chemin de la Tuilerie - 38530 Saint-Maximin	

Le Maire de Saint-Maximin,

Vu le Livre I, Titre I du Code de l'urbanisme relatif aux règles générales d'utilisation du sol,

Vu le Livre IV du Code de l'urbanisme, relatif aux constructions, aménagements et démolitions,

Vu le Livre I, Titre II, Chapitre III du Code de l'urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu la loi du 31/12/1913 modifiée sur les monuments historiques,

Vu la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 et les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif à la construction en zone de montagne,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels, porté à connaissance en date du 07/07/1998,

Vu l'arrêté n°2001-5521, classant le département de l'Isère en zone à risque d'exposition au plomb,

Vu l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie, modifié par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art.22 I,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 05/10/2011, fixant le taux de la taxe d'aménagement,

Vu la Carte des Aléas en date d'août 2013,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28/02/2018, instaurant le Droit de Préemption Urbain renforcé,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maximin approuvé le 28/02/2018, et modifié le 01/12/2025,
Vu l'arrêté municipal n°20260320-024 portant délégation de signature à Monsieur Julien BERNOU, deuxième adjoint au Maire,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service des eaux du Grésivaudan en date du 10/02/2026,
Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels Forestiers en date du 18/02/2026,
Vu l'avis réputé favorable tacite du service Réseau de Transport d'Electricité (RTE) en date du 05/03/2026,
Vu l'avis réputé favorable tacite du service gestionnaire de distribution en électricité ENEDIS en date du 05/03/2026,
Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère en date du 31/03/2026,
Vu la demande de permis de construire déposée le 03/02/2026 par Fabien Couzon demeurant 37 Chemin de la Tuilerie - 38530 Saint-Maximin,
Vu les documents déposés en date du 03/02/2026, du 18/03/2026, puis le 21/04/2026,
Considérant que le projet consiste en la transformation d'une grange en habitation,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire n° PC 038426 26 10001 est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Risques Naturels :

Le terrain est situé en zone sismicité moyenne (zone 4). Les règles de construction respecteront les prescriptions des décrets n°2010-1254 relatif à la prévention des risques et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Le terrain est situé dans une commune couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn), porté à connaissance en date du 07/07/1998 et une Carte des Aléas d'Août 2013.

Le terrain est situé en zone de risques de glissements de terrain d'aléa moyen (zone G2) selon la Carte des Aléas. Par transposition au règlement type du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn type), la zone G2 correspond à la zone de risque de glissement de terrain d'aléa fort (zone rouge – RG). **Toute construction est strictement interdite dans cette zone.**

- Réseaux secs et humides :

Prescriptions Eau potable :

Le projet sera raccordé au réseau potable intercommunal. Le branchement à effectuer sera soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de ce réseau. Les frais de branchement seront exclusivement à la charge du demandeur.

Les prescriptions formulées par le Service des Eaux du Grésivaudan devront être strictement respectées.

Prescriptions Eaux usées :

Le projet sera raccordé au réseau d'assainissement collectif intercommunal. Les rejets s'évacueront dans un regard existant ou à créer, via une pompe de relevage si cela s'avère nécessaire.

Le branchement à effectuer sera soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de ce réseau.

Les frais de branchement seront exclusivement à la charge du demandeur.

Les prescriptions formulées par le Service des Eaux du Grésivaudan devront être strictement respectées.

Prescriptions Eaux pluviales :

Le demandeur est responsable de la gestion des eaux pluviales de ses constructions et aménagements.

Le projet sera raccordé au réseau d'eaux pluviales (séparatif) de la commune. Les rejets s'évacueront dans un regard existant ou à créer. Ce rejet sera régulé et différé grâce à un ouvrage de rétention adapté.

Le branchement à effectuer sur la canalisation publique sera soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de ce réseau.

Les frais de branchement seront exclusivement à la charge du demandeur.

- Voirie :

Les rejets d'eaux usées, même traitées, sont interdits sur le domaine public routier (voirie publique et ses abords).

Les eaux pluviales liées aux surfaces imperméabilisées ne doivent pas s'écouler sur le domaine public routier (l'écoulement naturel des eaux pluviales ne doit pas être modifié).

L'accès au projet devra être suffisamment dimensionné pour permettre de dégager une ligne de vue continue des deux côtés. Il sera exclusivement à la charge du demandeur, notamment sa connexion physique avec le domaine public routier.

Lors des travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet, l'état existant de la voirie publique permettant d'accéder au terrain devra être conservé. En cas de détérioration de celle-ci, le demandeur aura la responsabilité financière de sa remise en état et assumera seul les conséquences juridiques. Par ailleurs, toute modification et/ou empiètement sur cette voie publique est strictement interdite.

Les aménagements particuliers envisagés seront soumis à l'accord préalable et aux éventuelles prescriptions du service en charge de la voirie.

- Déchets ménagers :

La collecte des déchets ménagers est assurée par le SIBRECSA (95, avenue de la gare 38530 Pontcharra).

Prescriptions pour la gestion des déchets (ordures ménagères + recyclables)

La collecte des déchets sera progressivement harmonisée avec le système prévu sur le territoire du Grésivaudan (PAV). Nous vous invitons à revenir vers nous pour échanger sur les modalités de cette collecte.

Autres déchets

Les autres déchets doivent être apportés en déchèteries.

Dans le cadre de la loi AGEC (applicable fin 2023) pour la gestion à la source des biodéchets, il est demandé de prévoir un emplacement minimum de 9 m² sur le terrain végétal pour les projets collectifs.

Le règlement de la collecte ainsi que les différents emplacements des points d'apport volontaires sont sur le site www.sibreca.fr.

Pour toute question sur les modalités de la collecte, vous pouvez prendre contact avec le SIBRECSA (04 76 97 19 52).

Article 2 :

Si votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (TA), son montant sera défini directement par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). La taxe sera exigible à compter de la déclaration de la date d'achèvement des opérations imposables au sens du I de l'article 1406 du code général des impôts.

Si votre projet est soumis au versement de la taxe d'archéologie préventive, son montant sera défini directement par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). La taxe sera exigible à compter de la déclaration de la date d'achèvement des opérations imposables au sens du I de l'article 1406 du code général des impôts.

Article 3 :

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

Le 12 8 AVR. 2026

Le Maire,
Stéphane MALARD

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTÈRE EXÉCUTOIRE D'UNE AUTORISATION

Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée ;
- en cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise ;
- pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise ;
- pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande en mairie

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie du présent arrêté doit être affiché sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
- d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'Urbanisme.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Conformément à l'article L600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai des recours contentieux contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.