



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° CU 38185 23 U3323
Déposé le 15/11/2023

Par	SELARL QUENARD ET MAISTRE DU CHAMBO représentée par Madame MAISTRE du CHAMBON Julie 64 Boulevard Marechal Foch 38000 Grenoble
Terrain sis	6 Rue Émile Zola 38100 Grenoble
Cadastré	DP30, DP127, DP128, DP129, DP130, DP146
Surface	2 781,00 m ²

Le Maire de la commune de GRENOBLE,

VU la demande de certificat d'urbanisme d'information n°CU 38185 23 U3323 déposé le 15/11/2023, indiquant, en application de l'article L410-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limites administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicable au terrain.

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants, L 332-6 et suivants, L 424-1, R410-12 et R 410-18

'Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grenoble-Alpes Métropole approuvé le 20 décembre 2019, la modification simplifiée n°1 approuvée le 2 juillet 2021, les mises à jour des 28 mai 2020, 1er mars 2021, 22 avril 2022, 10 mars 2023 et 28 juillet 2023 et la modification n°1 approuvée le 16 décembre 2022.'

CERTIFIE

ARTICLE 1 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est soumis aux dispositions suivantes au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grenoble-Alpes Métropole.

Le document d'urbanisme est consultable à l'adresse suivante : <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/644-le-plui.htm>

ZONAGE (Règlement graphique A) :

Le terrain est soumis aux dispositions suivantes :

Zone(s) : UC1a : Habitat collectif en R+5 avec végétalisation renforcée

SECTEURS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES (Règlement graphique A) :

Le terrain est concerné par un secteur de performances énergétiques renforcées niveau 2.

RISQUES NATURELS (Règlement graphique B1) :

Le terrain est concerné par :

Le plan de prévention des risques inondation : PPRI Isère Amont - Bi3 : Zone d'autorisation sous prescriptions.

PREVENTION DES POLLUTIONS (Règlement graphique B3) :

Une zone d'assainissement collectif.

MIXITE FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE (Règlement graphique C1) :

Le terrain est concerné par une mixité commerciale - Centralité Urbaine Commerciale, dimensionnement : 400 m² de surface de vente maximum par établissement.

Le terrain est concerné par une mixité commerciale - Espace de Développement Commercial, dimensionnement : 8000 m² de surface de vente maximum par établissement.

Le terrain est concerné par une mixité fonctionnelle - L3 : linéaire RDC sans logement.

MIXITE SOCIALE (Règlement graphique C2) :

Le terrain est concerné par un secteur de mixité sociale obligeant la construction de logements locatifs sociaux n° LS3.40.30.

FORMES URBAINES : HAUTEUR (Règlement graphique D2) :

Le terrain est concerné par la règle de hauteur de 17m.

PERIMETRE D'INTENSIFICATION URBAINE (Règlement graphique E) :

Le terrain est concerné par un secteur de densité minimal de construction F6.

OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITE (Règlement graphique F1_Atlas des OAP paysages et biodiversité

Le terrain est concerné par le carnet de paysage Confluences grenobloises. Ambiance faubourgs.

SECTEUR DE PROJET (Règlement graphique G1_Atlas des OAP et secteurs de projet) :

Le terrain est concerné par un secteur de plan de masse : Cœur de Flaubert / IUFM SPM3.

SECTEUR DE STATIONNEMENT (Règlement graphique H)

Le terrain est concerné par un zonage stationnement : Cœur métropolitain - 500m autour des stations de transports en commun en site propre et des principales gares ; S2.

ARTICLE 2 : INFORMATIONS, LIMITATIONS ADMINISTRATIVES**ASSAINISSEMENT (Règlement graphique 2B1) :**

Le terrain est concerné par un réseau d'assainissement d'eau pluvial.

Le terrain est concerné par un réseau d'assainissement unitaire.

Le terrain est concerné par un réseau d'assainissement d'eau usée.

COLLECTE DES DECHETS (Règlement graphique 2C2) :

Le terrain est concerné par une collecte des déchets ménagers en porte à porte (OMR-CS) et points d'apport volontaire (Verre).

NUISANCES SONORES (Règlement graphique 3C) :

Le terrain est concerné par un secteur affecté par le TRAM.

ENVIRONNEMENT ET DE L'ENERGIE (Règlement graphique 4B) :

Le terrain est concerné par la zone de développement prioritaire - Réseau de chaleur principal.

SECTEUR DE PROJET (Règlement graphique 6B) :

Le terrain est concerné par la zone d'aménagement concerté : Flaubert.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Une servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux - A4

Une servitude relative à l'établissement de canalisations électriques - I4

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Isère Amont, Zone Bi3

Une servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - PT1

La transmission radio-électriques et la protection contre les obstacles - PT2

RISQUE SISMIQUE :

Le terrain est situé en zone 4 « zone de sismicité moyenne » (décret n°2010-1255). Le zonage sismique définit des règles de construction et des prescriptions parasismiques (décret n°2010.1254 du 22 octobre 2010) selon la classification des bâtiments dits à risque normal ou à risque spécial.

ARTICLE 3 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le terrain est concerné par un droit de Préemption urbain simple, instauré par délibération et dont le bénéficiaire est Grenoble-Alpes Métropole.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

ARTICLE 4 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zone d'aménagement concerté : Flaubert

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement Part départementale	Taux = 2,50%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de participation forfaitaire définie par l'article L.332-12 du code de l'urbanisme.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels.
- Réalisation et financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction ou du terrain.
- Participation conventionnelle projet urbain partenarial PUP.

Participations préalablement instaurées par délibération :

Participation pour le financement de l'assainissement collectif (article L.331-7 du code de la santé publique).

ARTICLE 5 : FORMALITES ADMINISTRATIVES :

Le présent certificat ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Tout projet fera l'objet d'une demande en mairie de :

- déclaration préalable ou,
- permis de construire ou,
- permis d'aménager ou,
- permis de démolir.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations dans les cas suivants :

Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concertée.

GRENOBLE, le 28/11/2023

**Pour le Maire,
Par délégation,
Cheffe du Service Conseil Urbanisme Réglementaire,**

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).