



COMMUNE DE SAINT-ISMIER

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Pour connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
Délivré par le Maire au nom de la commune

DEMANDE n° CU 038397 23 10073

Déposée le 24/07/2023

Par : CDMF AVOCATS Représentée Par Monsieur MEDINA Jean-Luc

Demeurant : 7 Place Firmin Gautier - 38016 Grenoble

Parcelle(s) cadastrée(s) : AR239

Sur un terrain sis : 92 Allée des Thuyas - 38330 Saint-Ismier

Le Maire de Saint-Ismier,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisé,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.410-1 et R.410-1 et suivants,

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

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 09/03/2004, révisé le 02/08/2007, puis le 07/11/2011,

Vu l'arrêté municipal n°2021-DG-010 en date du 23/09/2021, portant délégation de fonction et de signature à **AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES**, première adjointe au Maire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Ismier approuvé le 22/03/2005, révisé le 04/07/2012, modifié le 25/09/2015, le 12/04/2017, le 10/11/2017, le 08/03/2019, puis le 13/12/2019,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 03/10/2011, fixant le taux de la taxe d'aménagement,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26/05/2008 et mis à jour le 03/02/2009, instaurant le Droit de Préemption Urbain,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant en application de l'article L.410-1a du Code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé 92 Allée Des Thuyas 38330 Saint-Ismier,

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme a été présentée le 24/07/2023 par CDMF AVOCATS Représentée Par Monsieur MEDINA Jean-Luc demeurant 7 Place Firmin Gautier 38016 GRENOBLE et qu'elle est enregistrée sous le numéro CU 038397 23 10073,

CERTIFIE

Article 1 : Portée juridique

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément à l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, si une demande de Permis ou une Déclaration Préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date 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 cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2 : Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé dans une commune régie par un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 22/03/2005, révisé le 04/07/2012, modifié le 25/09/2015, le 12/04/2017, le 10/11/2017, le 08/03/2019, puis le 13/12/2019. Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables : L.111-6 et suivants, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

En vertu d'une délibération du 17 décembre 2020, la Commune de Saint-Ismier a prescrit une révision de son PLU. À ce titre, elle pourra surseoir à statuer sur les demandes d'urbanisme en application de l'article L153-11 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé en **zone urbaine UCa** correspondant à une zone urbaine à caractère résidentiel, dans le Plan Local d'urbanisme. Cette zone correspond plus particulièrement à un secteur situé aux abords de la RD 1090 (à moins de 500 mètres de part et d'autre de la voie de communication) et à proximité de l'autoroute A41 dans le quartier de la Bâtie. Il est composé majoritairement d'habitat individuel isolé ou constitué sous forme de lotissements et est caractérisé par sa situation d'interface entre les deux centralités communales que sont le secteur de la mairie et le secteur de la RD 1090. Identifié comme participant d'une densité graduelle des quartiers à partir de la RD 1090, ce sous-secteur est privilégié pour accueillir de nouvelles formes d'habitat. Cette zone est ainsi destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements. Le règlement de cette zone est disponible sur le site internet de la commune. En complément de ce règlement, les éléments suivants sont à prendre en considération :

- Le terrain est situé dans un secteur dans lequel la **hauteur des constructions est limitée à 6m** (périmètre de 30m autour des zones UH).

Pour disposer d'un accès à la voie publique, le terrain peut devoir nécessiter des servitudes de passage sur les parcelles voisines. De même, le terrain peut devoir supporter des servitudes de passage au profit d'autres parcelles pour permettre leur accès. Il appartient au demandeur de vérifier l'existence de ces servitudes qui sont d'ordre privé.

Article 4 : Risques naturels

Le terrain est situé dans une commune couverte par un **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn)**, approuvé en date du 09/03/2004, révisé le 02/08/2007, puis le 07/11/2011.

- Le terrain est situé en **zone de risques de ruissellement sur versant d'aléa faible (zone bleue - Bv)** au PPRn. Il appartient au Maître d'Ouvrage de se prémunir contre ces risques en tenant compte des recommandations énoncées dans les fiches 0, et 1.

Par ailleurs, 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.

Article 5 : Droits de préemption

Le terrain est soumis au **Droit de Préemption Urbain simple** par délibération du 26/05/2008 et mis à jour le 03/02/2009, au bénéfice de la commune de Saint-Ismier.

Par arrêté du 29/12/2020 et en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, une carence est prononcée pour la commune de Saint-Ismier. Ainsi, le **droit de préemption urbain est transféré aux services de l'Etat**.

Article 6 : Taxes et participations d'urbanisme

Les taxes d'urbanisme sont définies par les articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme. Les taxes suivantes seront exigées après la délivrance effective ou tacite d'un Permis ou d'une Déclaration Préalable :

- **Taxe d'Aménagement communale :**

Son taux a été fixé par la Commune à 5%. Cette taxe finance les équipements communaux.

- **Taxe d'Aménagement départementale :**

Son taux est fixé par le Conseil départemental de l'Isère à 2,5%. Cette taxe finance les espaces naturels sensibles et le Conseil Architectural d'Urbanisme et de l'Environnement.

- **Taxe d'archéologie préventive :**

Son taux est fixé par l'Etat à 0,40%. Cette taxe finance les diagnostics et la recherche archéologique.

Le montant de ces taxes varie selon la surface taxable créée. Leurs montants sont définis directement par les services de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Les taxes sont exigibles à compter de la déclaration dans un délai de 90 jours à compter de l'achèvement des travaux des opérations imposables au sens du I de l'article 1406 du code général des impôts via le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » accessible sur impots.gouv.fr, hors cas d'acompte pour les constructions supérieures à 5 000 m².

Par ailleurs, le terrain est concerné par une participation d'urbanisme :

- **Participations pour équipements publics exceptionnels** (article L.332-12).
- **Participation pour le financement de l'assainissement collectif** (article L.332-6-1 2ème -a), créée par l'article 30 de la loi n°2012-354 du 14 mars 2012.
- **Participation pour non réalisation d'aires de stationnement** (articles L. 332-6-1-2ème-b). Montant fixé par délibération du conseil municipal du 20/10/2008 à 80 % du plafond, actualisé tous les ans au 1er novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.332-7-1 code de l'urbanisme)

Article 7 : Durée de validité et prorogation

Ce certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. En application de l'article R.410-17 du Code de l'urbanisme, il peut être prorogé par périodes d'une année 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. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation, deux mois au plus tard avant son échéance.

Article 8 : Recours

Le (ou les) demandeur(s) 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 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'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse dans les deux mois vaut rejet implicite).

Le 04/08/2023

Par délégation du Maire,

AVOVENTES

