

DOSSIER N° CU 38486 23 10037

déposé le 29/03/2023

Par TENNIS CLUB DE SEYSSINS représentée par Madame MUNCHENBACH ANNE

demeurant 10 rue Joseph Moutin

38180 SEYSSINS

sur un terrain sis 10 rue Joseph Moutin 38180

cadastré AC2

surface 15 713,00 m²

objet de la

demande : Construction de 2 terrains destinés à la pratique du Padel, sur l'emplacement et en lieu et place du court de tennis n°5 existant, en application de la convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens 2021 / 2024 qui prévoit en son article 1 l'initiation et le développement de la pratique du Padel (outre le développement de l'école de Tennis). Construction d'une zone lounge

Voir plans

Le Maire de la commune de SEYSSINS,

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 38486 23 10037 déposé le 29/03/2023, indiquant, en application de l'article L410-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limites administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée et l'état des équipements publics existants ou prévus,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants, et le L 332-6 et suivants,

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, et 22 avril 2022 et 10 mars 2023 et la modification n°1 approuvée le 16 décembre 2022,

Vu l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique,

Vu le plan de prévention des risques naturels prévisibles de Seyssins approuvé le 29/02/2008,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du GAM - Régie Eau et Assainissement en date du 03 avril 2023, ci-joint,

Vu l'avis favorable du GAM - Service Conservation du Domaine Public - Voirie en date du 03 avril 2023, ci-joint,

Vu l'avis favorable du service Collecte et traitement des déchets de Grenoble-Alpes Métropole en date du 06 avril 2023, ci-joint,

Vu l'avis favorable du ENEDIS - DR Alpes - Service Cu/AU en date du 24 avril 2023, ci-joint,

Considérant le Cub 0384862310037 négatif en date du 26/05/2023,

Considérant le recours gracieux en date du 07/07/2023, mettant en avant que le projet de création de 2 terrains de padel et d'une zone lounge revêt la même destination que l'équipement déjà existant,

Considérant de ce fait, que c'est sur la base d'une erreur d'interprétation que le Cub0384862310037 a reçu un avis négatif,

Considérant l'illégalité du Cub0384862310037 négatif,

Considérant le retrait du Cub 0384862310037 négatif en date du 15/09/2023,

Considérant les articles R 410-12 et R 410-18 du code de l'urbanisme,

Considérant que le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 29/05/2023,

CERTIFIE

ARTICLE 1 : FAISABILITE DE L'OPERATION DEMANDEE

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée précisée dans la présente demande de certificat d'urbanisme (L410-1b du Code de l'urbanisme) sous réserve du respect des règles : de l'article 2 et suivants.

ARTICLE 2 : 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 :

ZONAGE (Règlement graphique A) :

Zone(s) : UV : Parcs urbains, UZ1 : Equipements collectifs et touristiques

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

RISQUES NATURELS (Règlement graphique B1) :

Le terrain est concerné par :

Une bande de recul.

Un PPRN APPROUVE. Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Seyssins approuvé le 29/02/2008.

Une zone d'autorisation sous prescriptions de constructibilité : Bv, risque de ruissellement généralisé sur la commune de Seyssins.

Une zone non constructible RT, risque de crues de torrents aléa fort.

Une bande de recul : bande précaution de 20 à 50 m.

PREVENTION DES POLLUTIONS (Règlement graphique B3) :

Une zone d'assainissement collectif.

OAP PAYSAGE ET BIODIVERSITE (Règlement graphique F1)

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

PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET ECOLOGIQUE (Règlement graphique F2) :

Le terrain est soumis à prescription patrimoniale :

- Ferme et maison des associations D_6797

- Ferme et maison des associations D_7987

- Mur en pierres du Parc F.Mitterand N_3670

SECTEUR DE STATIONNEMENT (Règlement graphique H)

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

ARTICLE 3 : INFORMATIONS

EAU POTABLE (Règlement graphique 2A1):

Le terrain est éligible à la distribution.

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 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 les routes. catégorie 5 .

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.

RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB :

L'ensemble du département de l'Isère est classé en zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral n°2001-5521 du 11/07/2001).

Délibération de Grenoble-Alpes Métropole en date du 7/02/2020 portant obligation de déclaration préalable pour le régime des clôtures

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le terrain est concerné par un droit de Prémption 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 5 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

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 Communale | Taux = 5% |
| 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.

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 sante publique).

ARTICLE 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS

La gestion du raccordement au réseau et services de collectes de l'opération respectera les dispositions contenues dans les avis suivants :

Voirie : la gestion de la desserte de l'opération respectera les dispositions contenues dans l'avis de **Grenoble Alpes Métropole** du 03 /04/2023 ci-joint.

| Réseaux | Desserte | Concessionnaire |
|---------|----------|--------------------------|
| Voirie | oui | Grenoble Alpes Métropole |

Observations et prescriptions : néant

Eau potable : la gestion de l'eau potable respectera les dispositions contenues dans l'avis de **Grenoble Alpes Métropole** du 03 /04/2023 ci-joint.

| Réseaux | Desserte | Concessionnaire |
|--------------|----------|--------------------------|
| Eaux potable | oui | Grenoble Alpes Métropole |

Observations et prescriptions :

Le présent projet ne mentionne aucun raccordement au réseau d'eau potable ou modification du branchement existant.

Eau usées : la gestion des eaux usées respectera les dispositions contenues dans l'avis de **Grenoble Alpes Métropole** du 03/04/2023 ci-joint.

| Réseaux | Desserte | Concessionnaire |
|----------------|----------|--------------------------|
| Assainissement | oui | Grenoble Alpes Métropole |

Observations et prescriptions :

Le projet ne nécessite pas de rejet en eaux usées.

Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions contenues dans l'avis de **Grenoble Alpes Métropole** du 03/04/2023 ci-joint.

Observations et prescriptions :

Conformément aux articles 42 et 43 du règlement du service public d'assainissement collectif, la gestion des eaux pluviales sera effectuée par tous les moyens d'infiltration appropriés. Le dossier de demande de permis de construire devra présenter la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

D'une manière générale il sera fait application du règlement du service public d'assainissement collectif adopté le 14 décembre 2012 et du règlement du service public de l'eau potable adopté le 18 décembre 2015.

Réseau d'électricité : le traitement du raccordement électrique respectera les dispositions contenues dans l'avis de **Enedis** du 24/04/2023 ci-joint.

| Réseaux | Desserte | Concessionnaire |
|-------------|----------|-----------------|
| Electricité | oui | Enedis |

Observations et prescriptions :

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus » selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. Dans ces conditions, aucune contribution financière n'est due par Grenoble Alpes Métropole.

Aucun chiffrage n'est établi au certificat d'urbanisme. Au-delà de deux maisons individuelles ou de deux lots à bâtir, la contribution financière sur le domaine public, s'il y a lieu, sera établie lors de l'autorisation d'urbanisme ainsi que le besoin ou non d'un poste de distribution public.

Collecte des ordures ménagères : La gestion de la collecte des ordures ménagères respectera les dispositions contenues dans l'avis de **Grenoble Alpes Métropole** du 03/04/2023 ci-joint.

Observations et prescriptions : néant

ARTICLE 7 : DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article R410-18 du Code de l'Urbanisme, le délai de validité court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacite obtenu en application des dispositions de l'article R 410-12.

ARTICLE 8 : FORMALITE 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

Fait à SEYSSINS

Le 15/09/2023

L'adjoint à l'urbanisme Julie de BREZA

Par délégation de fonction et de signature



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.

Conformément à l'article R410-18 du Code de l'Urbanisme, le délai de validité court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacite obtenu en application des dispositions de l'article R 410-12

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.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 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).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

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 170 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).