

Saint-Marcel-Bel-Accueil,
Le 12 novembre 2024



Téléphone 04 74 27 24 08
Télécopie 04 74 27 65 92
smba5@orange.fr

SELARL LEGALACT
Commissaires de Justice
152 bis Cours Beriat
38000 GRENOBLE

REÇU LI
21 NOV. 2024

Objet : Vente aux enchères publiques d'une maison à Saint-Marcel-Bel-Accueil

Dossier : MD11284_4 N°e582

LR+AR : 1 A 208 285 10556

Madame, Monsieur

Nous avons été informés de la vente aux enchères publiques de la propriété située 324 chemin du Pichon.

Il nous apparait indispensable qu'il soit porté à la connaissance des futurs acheteurs les éléments suivants :

- La maison est classée au PLU de SAINT-MARCEL-BEL-ACCUEIL, **bâtiment patrimonial**. L'architecture et les projets de travaux sur ces bâtiments sont soumis à une réglementation particulière détaillée à l'article 6 « bâtiments patrimoniaux » du règlement du PLU.
- Le règlement du PLU prévoit également deux places de parking par logement et précise « les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles ».
Au vu de l'étroitesse de la voie, chemin du Pichon, il est absolument interdit d'y stationner des véhicules.
Ainsi, si un projet de création de plusieurs logements était envisagé dans cette bâtisse, la commune ne pourrait accepter qu'un nombre de logements limité (places de stationnement habitants et places de stationnement visiteurs à prévoir).
- L'assainissement individuel sera réalisé conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996 et la circulaire du 22 mai 1997. Le dispositif ne sera remblayé qu'après visite d'une personne mandatée par le SEPECC (Syndicat de la Plaine et des Collines du Catelan, situé à MONTCARRA), qu'il conviendra de solliciter en temps utile.

Vous remerciant de transmettre l'ensemble de ces informations aux personnes intéressées,
Je vous prie d'accepter mes respectueuses salutations.

Le maire
Aurélien BLANC



Caractéristiques de la zone

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux secteurs pavillonnaires situés en périphérie du centre village ou des hameaux anciens, en franges de l'enveloppe urbaine, au contact de l'espace agricole.

La zone UC comporte **un secteur UCa** correspondant aux noyaux anciens autour desquels l'urbanisation s'est développée.

La zone UC comporte également **2 sous-secteurs UCnc et UCanc** correspondant aux secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Elle comporte également un **secteur d'assainissement collectif futur** (repéré sur le document graphique) dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation effective des réseaux de collecte.

La zone UC est concernée par **des aléas faibles** (risque Bg sur le document graphique/constructible sous conditions) **et moyens** (risque RG sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **de glissements de terrain, des aléas faibles d'inondation de pied de versant** (risque Bi'1 sur le document graphique/constructible sous conditions), par des **aléas moyens de chutes de pierres et de blocs** (risque RP sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions), et par des **aléas faibles** (risque Bv sur le document graphique/constructible sous conditions), **moyens et forts** (risque RV sur le document graphique/inconstructible sauf exceptions) **de ruissellement de versant**. Cf article 4 des dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

L'esprit de la règle

Maintenir le caractère résidentiel des secteurs périphériques.

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti (Objectif II.1)
- Assurer la pérennité de l'activité agricole (Objectif IV.2)

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations forestières
- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail
- Les constructions à usage de commerce et activités de services à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes*
- Les carrières

Sont interdits en sus des points ci-dessus :

1-1-1 Dans les secteurs d'aléas fort de ruissellement de versant/risque RV :

- Toute construction
- Les exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- Les aires de stationnement

1-1-2 Dans les secteurs d'aléas moyens de ruissellement de versant/risque RV :

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- Les aires de stationnement.

1-1-3 Dans les secteurs d'aléas moyens de glissements de terrain/risque RG :

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

1-1-4 Dans les secteurs d'aléas moyens de chutes de pierres et de blocs/risque RP :

- Toute construction en dehors des exceptions définies par l'article 1-2-2 respectant les conditions énoncées à cet article,
- les aires de stationnement.

1-1-5 Dans les secteurs d'aléas faibles d'inondation de pied de versant/risque Bi'1 :

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel),
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+0,50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage agricole sous réserve qu'il existe déjà une construction à usage agricole sur le tènement considéré à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à usage industriel existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol*,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux dans la limite de 200 m² de surface de plancher* et sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière que l'habitation à laquelle ils sont rattachés,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- Les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement,
- Les affouillements et exhaussement de sol* s'ils sont nécessaires à des constructions ou aménagement autorisés dans la zone.

Dans le secteur d'assainissement collectif futur :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les travaux des réseaux d'assainissement collectif soient effectivement commencés.

1-2-1 Dans les secteurs d'aléas faibles de glissements de terrain/risque Bg :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

1-2-2 Dans les secteurs d'aléas moyens de ruissellement de versant/risque RV, de glissement de terrain/risque RG, de chute de pierres et de blocs/risque RP, sont autorisés :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone

- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s’y rattachent.
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

1-2-3 Dans les secteurs d'aléas faibles d'inondation de pied de versant/risque Bi'1 sont admis :

Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

Prescriptions à respecter pour les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement,
- Les modifications de bâtiments existants et les extensions de moins de 20m² : surélévation des équipements et matériaux vulnérables au-dessus du niveau de référence (+0,50m par rapport au terrain naturel)
- Les constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au dessus du niveau de référence (+0,50 par rapport au terrain naturel)
- Le RESI devra être inférieur :
 - à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - à 0,50 pour les permis groupés R.421-7-1, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments), les bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales (globalement pour infrastructures et bâtiments), les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction. En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Une marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes (Cf. chapitre 4 des dispositions générales),
- Les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+0,50 par rapport au terrain naturel),
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.

1-2-4 Dans les secteurs d'aléas faibles de ruissellement de versant/risque Bv :

- les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Dans la zone UC à l'exception du secteur UCa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie du tènement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Dans la zone UC à l'exception du secteur UCa

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UCa

Dans la bande de constructibilité principale, les façades sur voies et emprises publiques des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise **entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur**.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Les piscines s'implanteront à 2 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Dans la zone UC et le sous-secteur UCnc, à l'exception du secteur UCa et de son sous-secteur UCanc

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

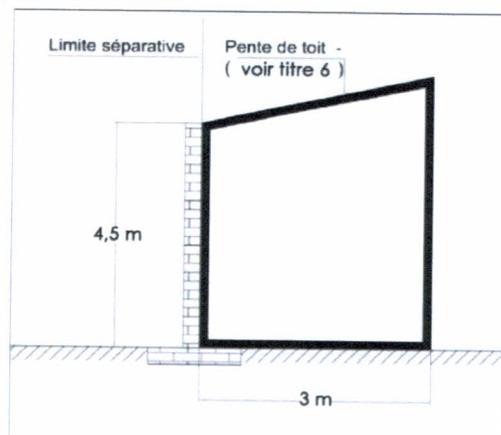
Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4,5 m est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-dessous.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Dans le secteur UCa et le sous-secteur UCanc

Dans les bandes de construction principale et secondaire, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus en ordre semi-continu.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre tout point de la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux aménagements de constructions implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes sans aggravation de la règle générale

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans la zone UC et le sous-secteur UCnc à l'exception du secteur UCa et du sous-secteur UCanc, la hauteur des constructions **est limitée à 8 mètres**

Dans le secteur UCa et le sous-secteur UCanc, la hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres**

Pour les constructions à usage d'annexe*, la hauteur est limitée à **4,5 mètres**.

Ces hauteurs doivent être **minorées de 1,50 mètre** en présence de **toitures terrasses**.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se reporter au titre 6.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

La surface du tènement doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 25 %. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes dont la surface bâtie occupe l'intégralité du tènement.

Pour toute opération de plus de 3 logements, un espace collectif végétalisé sera créé (trame verte urbaine) de type espace de jeux, noue végétalisée, parking paysager drainant...

Les aires de stationnement et espaces collectifs nouvellement créés seront plantées d'arbres choisis en fonction de la nature du milieu et des expositions.

2.4 Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation,

- 2 places par logement.
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour les constructions à usage de bureau, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher*

Pour les constructions à usage industriel :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes conformément aux dispositions ci-dessous.

Cette disposition s'applique aux opérations d'habitat collectif pour les logements et à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m² pour les autres types de constructions. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m²

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements	1,5 emplacement minimum par logement
Bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ² .

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Article 3 : équipements et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Accès* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les **conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**.

Hors des secteurs d'assainissement collectif existant ou futur et notamment **dans les secteurs UCnc et UCanc**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un dispositif d'infiltration.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir. En cas de rejet au milieu récepteur, il doit être effectué avec un rejet à débit limité défini par le zonage d'assainissement, soit 5L/s/ha.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.