

15/09/2025
10:19:09

Nos/Réf : 02806RHO0925GRE
Terranota Rhône

Collab. : Adresse Gé [REDACTED]
Vos/Réf : 20241197 - [REDACTED]
Pro/Acq : [REDACTED]
Adresse : 50 Grande Rue
SAINT-MARCELLIN (38160)
Ref Cad : AI 760, AI 721 pour 751m2
Lots : 14 (appartement)

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLU approuvé le 09/07/19 (Mod. simp. 17/11/22)	UAa	Droit de préemption urbain RENFORCE Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux

Droit de préemption

- Est soumis au DPU renforcé (L211-1 à L211-4 du CU)
- Est soumis au DP fonds de commerces (L214-1 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain simple*
- *N'est pas situé dans le périmètre de droit de préemption ZAD (L212-1 à L212-5 du CU)*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains*

Servitudes d'Utilité Publique

- A4 - gestion de la ressource en eau - L 215-4 et L 211-7 du C. env - L 151-37-1 du C. rural - servitude de passage des cours d'eau non domaniaux et servitude d'entretien : Sur l'ensemble des cours d'eau
- AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés et/ou inscrits - L621-30 du C.pat. - travaux soumis à autorisation des services de l'état chargés des monuments historiques
- PT3 - communication téléphonique et télégraphique - L45-1 à L53 du C.P et CE - servitude attachée aux réseaux de télécommunications : Passage sur la voie publique

Servitudes d'Urbanisme

- Est situé dans une zone de risques naturels réglementaire constructible (sous conditions) - hors PPR : Aléas inondations en pied de versant (indice " i " " ")
- Est concerné par une obligation en matière de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station
- Est potentiellement concerné par un sursis à statuer : Mise en élaboration du PLUi de Saint Marcellin Vercors Communauté
- Est concerné par un alignement commercial : Linéaires commerciaux à préserver
- *N'est pas concerné par un emplacement réservé*

Opérations

- Est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : OAP thématique Centre ville élargi - Trame verte, dynamique urbaine et déplacement

15/09/2025
10:19:09

TERRANOTA
COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

- N'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)

Environnement

- Est concerné par des prescriptions découlant du Plan de protection de l'atmosphère (PPA)
- N'est pas situé dans un parc naturel régional
- N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans une zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole
- Est situé dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) : Revitalisation du centre-bourg
- Est situé dans le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain : Rénovation du centre ancien de Saint-Marcellin
- Est situé dans un périmètre archéologique : Zone de présomption de prescription archéologique (zone de saisine n°1 - Saint Marcellin)
- Est situé dans une zone de sismicité : Moyenne (4)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1 (faible)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible
- Est situé dans un zonage d'eaux pluviales
- Est situé dans le périmètre d'une carte d'aléa (hors PPR) : Ravinement et ruissellement sur versant
- N'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral
- N'a pas voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art. 1529 du CGI)
- N'est pas situé dans une zone contaminée par la mérule ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral

A Fraisses, le lundi 15 Septembre 2025



Nos/Réf : 02806RHO0925GRE
Terranota Rhône

Vos/Réf : 20241197 - [REDACTED]
Adresse : 50 Grande Rue [REDACTED]
[REDACTED] 38160)
Ref Cad : AI 760, AI 721 pour 751m2
Lots : 14 (appartement)

Zone(s)

UAa : Zone urbaine correspondant au cœur historique de Saint-Marcellin où des règles d'urbanisme particulières s'appliquent afin de tenir compte des caractéristiques architecturales et des enjeux de revitalisation.

Droit de préemption

DPUR : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquérir un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

DPFDC : Périmètre défini par délibération de la commune qui permet la diversité de l'activité commerciale et artisanale. La déclaration de cession s'applique sur les fonds commerciaux et artisanaux, les baux commerciaux et les terrains destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000m².

Servitudes d'Utilité Publique

A4 : Servitude de passage permettant l'exécution des travaux d'exploitation, d'entretien ou de surveillance présentant un caractère d'intérêt général.

AC1 : Le bien est situé à moins de 500 mètres d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Certains monuments historiques ont des périmètres adaptés qui ne sont pas de 500 mètres.

PT3 : Servitude qui permet aux exploitants de réseaux de télécommunication d'installer et d'entretenir les équipements du réseau.

Servitudes d'Urbanisme

Zone de risques naturels réglementaire constructible sous condition - hors PPR : Le règlement du PLU peut définir des prescriptions applicables aux projets (nouveaux ou existants) selon la nature du risque naturel. La zone est inconstructible du fait d'un aléa naturel faible. Ces dispositions s'appliquent en dehors du cadre réglementaire d'un Plan de Prévention des Risques (PPR)

Périmètre de 500m autour des gares en matière de stationnement : La réglementation a instauré un plafonnement des aires de stationnement exigibles pour tous les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de la desserte le permet. Elle prévoit une nette diminution du nombre de places de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station.

Sursis à Statuer : Possibilité pour l'administration de refuser temporairement d'examiner une demande d'autorisation pour diverses raisons. La décision doit être motivée (révision du PLU, modifications envisagées sur la zone, ZAC, mise à l'étude de projets, etc..)

Alignement (ou linéaire) commercial : Outil qui contraint à conserver la vocation commerciale et/ou artisanale des rez-de-chaussée commerciaux existants.

Opérations

OAP : Définit les dispositions générales d'une stratégie d'aménagement à l'échelle d'un secteur. Elle peut structurer des opérations qui portent sur l'habitat, les transports, les déplacements, l'environnement.

Environnement

PPA : Outil de planification établi par l'Etat, dont l'objectif est de retrouver et maintenir, sur un territoire défini, un niveau de qualité de l'air conforme aux normes environnementales. Les PPA sont constitués de fiches actions fixant des objectifs devant être mis en œuvre soit par une loi (Code de l'Environnement par exemple) soit par différentes procédures selon les cas et notamment des arrêtés préfectoraux (chauffage au bois, [redacted]).

Observations, prescriptions particulières et autres

Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée : Dans le cadre du programme d'actions national nitrates, celui-ci définit les mesures à mettre en place pour lutter contre la pollution de l'eau par les nitrates d'origine agricole dans les zones vulnérables françaises. Très solubles dans l'eau, les nitrates constituent une cause majeure de pollution qui contribue à modifier l'équilibre biologique des milieux aquatiques.

OPAH-RU : L'OPAH-RU est un programme de réhabilitation du parc privé sur un périmètre précis. Ce dispositif propose des aides financières et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

OPAH-RU : L'OPAH-RU est un programme de réhabilitation du parc privé sur un périmètre précis. Ce dispositif propose des aides financières et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

Archéologie : Les zones de présomption de prescription archéologique ont pour but de préserver le patrimoine archéologique sensible. A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le préfet de région peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive durant un délai d'un mois pouvant être prorogé d'un mois supplémentaire.

Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.

Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

Retrait-Gonflement des sols argileux : Ils ont la capacité à prendre ou perdre du volume selon les intempéries ou les périodes de sécheresse. Ces variations peuvent être suffisamment importantes pour endommager les bâtiments.

Zonage Pluvial : Outil de gestion des eaux pluviales qui permet d'organiser les diverses actions à mener en vue de réduire le ruissellement d'eau de pluie dans le zonage concerné.

Carte d'aléa (hors PPR) : Elle détermine l'emplacement, la nature ainsi que l'intensité des aléas naturels présents sur la commune. Elle affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par les services de l'État et ce, en dehors de la réglementation des Plans de prévention des risques naturels.

Nos/Réf : 02806RHO0925GRE
Terranota Rhône
Vos/Réf : 20241197 - / 13317GRAF0925RHO
Adresse : 50 Grande Rue
SAINT-MARCELLIN (38160)
Ref Cad : AI 760, AI 721 pour 751m2

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE



Parcelles

50 Grande Rue 38160 SAINT-MARCELLIN

INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
38416		AI	760	734	50 Grande Rue
38416		AI	721	17	50 Grande Rue