



**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL DELIVRE PAR LE MAIRE AU
NOM DE LA COMMUNE**

Service Urbanisme
Réf. : DB/SP/CO

**ARRETE MUNICIPAL 23- 163
CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL FAVORABLE**

Demande déposée le 20/03/2023	
Par :	Cabinet PICOT MERLINI
Représenté par :	
Demeurant au :	
Pour :	Construction d'un pavillon
Sur un terrain sis :	16 rue du Bellay – 93 410 VAUJOURS
Cadastré :	A 249 (202 m²) - LOT B

N° CUb 093 074 23 C0038

Superficie de la parcelle : 400 m²

LOT A : 198 m²

LOT B : 202 m²

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
VU les articles L 634-1 à L 635-11 et R634-1 à R 635-4 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux autorisations préalables de mise en location et déclarations de mise en location,
VU les articles L111-6-1- à L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux règles générales de division,
VU le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,
VU la délibération n° CT 2019/02/21-44 en date du 21 février 2019, l'Etablissement Public des Territoires de Grand Paris Grand Est a approuvé la mise en place par la Commune de Vaujours l'instauration des 3 régimes : l'autorisation préalable de mise en location, la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de division avec une entrée en application au 01/09/2019,
VU le plan local d'urbanisme adopté le 19 décembre 2017 en application de l'article L 153-1 et suivants du code de l'urbanisme,
VU le contenu et les effets du plan local d'urbanisme aux articles L 151-1 et suivants et L 152-1 et suivants du code de l'urbanisme,
VU la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil de territoire CT2021/12/14-01 en date du 14 décembre 2021,
VU l'arrêté municipal 2020/201 portant délégation de signature à Monsieur Stéphane PAU 6ème Adjoint au Maire pour signer tous documents administratifs et comptables se rapportant au domaine de l'urbanisme,
VU la parcelle A 249 en zone UG, comprise dans le périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien,
VU la demande de certificat d'urbanisme opérationnel,

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : **202 m² (lot b)**
(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (CUB)

Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L.410-1 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme) :
Projet de construction d'un pavillon sur le lot B de la parcelle A 249 d'une superficie de 202 m², comprenant une habitation et deux dépendances à démolir.

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

La parcelle est située en zone UG du Plan Local d'Urbanisme.

Il est projeté :

- **une construction d'un bâtiment à usage d'habitation sur le lot B.**

Considérant que pour un certificat opérationnel, il est impossible pour la mairie de demander des pièces complémentaires auprès du pétitionnaire.

Au regard de la demande du certificat opérationnel, le contenu ne permet pas une analyse du projet voulu par le pétitionnaire : **CERTIFICAT FAVORABLE** avec prescriptions.

La demande doit prendre en compte le respect de certaines règles :

- Elle devra être édifiée à 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique.
- La largeur de façade de l'unité foncière à bâtir est inférieure à 10 m, ainsi la construction en mitoyenneté est obligatoire, sur les deux limites latérales.
- L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de la superficie de la parcelle.
- Au moins 50% de la parcelle devra être maintenue en espaces de pleine terre (terre végétale d'une profondeur minimale de 2,50 m) et plantés.
- La demande doit inclure la plantation d'au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.
- La hauteur maximale de la construction ne peut excéder R+1+Combles aménageables et 9 mètres. L'aspect extérieur des constructions devra néanmoins présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère environnant.
- Il sera nécessaire de respecter 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher dont 50 % couvert.
- Le projet devra intégrer la construction d'un local vélo de 1,5 m² et d'un lieu de stockage couvert des conteneurs pour le tri sélectif.
- Le lot B devra être raccordé aux réseaux (alimentation en eau potable, eaux usées, assainissement et les déchets).
- Compte tenu de la nature du sol, une étude de sol sera nécessaire à fournir au dépôt du permis de construire.

Nous vous rappelons que le certificat opérationnel vous permet lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme d'appliquer les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable pour une durée de 18 mois, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

Il sera prêté une attention particulière à l'implantation proposée, aux matériaux utilisés ainsi qu'à la volumétrie et à l'aspect architectural du projet.

La rue du Bellay est une voirie communale. Les modifications des accès au domaine public exigent de la part du pétitionnaire une demande d'autorisation à déposer aux Services Techniques de la Mairie.

Le propriétaire de la parcelle à bâtir devra procéder à une demande d'autorisation de bateau.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au **Droit de Préemption Urbain Simple** sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser au bénéfice de la commune.

(Avant toute mutation du terrain ou bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée).

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration d'intention d'aliéner.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

La parcelle est située dans une zone de gypse.

La parcelle n'est pas concernée par un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

La parcelle n'est pas située en zone d'anciennes carrières.

La parcelle est située sur un sol argileux.

La commune est entièrement située dans la zone de protection radioélectrique de la station Paris-Nord-Coubron dans un rayon de 3 000 m.

3 établissements sont listés comme installation classée dans la commune : Lazare Tabak – Placoplatre 93 – Placoplatre SA.

CADRE 8 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

La parcelle devra respecter les prescriptions de la zone UG du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les dispositions du code de l'urbanisme.

Ces dispositions figurent dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui est à votre disposition au service urbanisme et sur le site de la ville de Vaujours : <http://www.vaujours.fr/>

CADRE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

La parcelle devra respecter les prescriptions de la zone **UG** du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'emprise au sol de la construction ne devra pas dépasser 30% de la superficie de la parcelle, soit 60,60 m² d'emprise au sol.

50 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés, soit au moins 101 m² de la parcelle (art. UG.13.2.1 du Plan local d'urbanisme).

La hauteur des clôtures sur rue ne peut excéder 2 mètres (et 0,90 mètres pour le mur bahut). Les clôtures doivent être ajourées (art. UG.11.1 du Plan local d'urbanisme). La largeur de la façade de la parcelle étant en l'espèce inférieure à 20m, un seul portail est autorisé (art. UG.11.2 du Plan local d'urbanisme).

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicable à l'ilot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.

CADRE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : Desservi et Capacité suffisante sur le terrain bâti uniquement, avant division
ELECTRICITE : Desservi et Capacité suffisante sur le terrain bâti uniquement, avant division
ASSAINISSEMENT : Desservi et Capacité suffisante sur le terrain bâti uniquement, avant division

CADRE 11 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.

Fiscalité en date de délivrance du présent certificat susceptible d'être appliquée aux constructions

Taxe d'aménagement communale au taux de 5%

Par la délibération n° CT2019/03/26-09, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est a voté le taux de 8,80 %, en matière de **taxe d'enlèvement des ordures ménagères** pour la ville de Vaujours.

Le projet sera soumis à la participation financière à l'assainissement collectif qui sera recouvrée après raccordement au réseau d'eaux usées. La délibération du conseil territorial du 13 février 2018 fixe le tarif de la PFAC et de la PFAC-AD (rejets d'eaux usées assimilés domestiques) à 3,75 euros par m² de surface de plancher avec une première tranche indivisible de 375 euros entre 40 et 100 m² de surface de plancher, les surfaces inférieures à 40 m² n'étant pas taxées.

CADRE 12 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il ne peut être autorisé qu'un seul **passage bateau** pour les façades de terrain inférieures à 20 m (cf. l'article 1 de l'arrêté municipal n°01/434 du 13 décembre 2001 relatif à la limitation des passages bateaux sur la ville).

La parcelle n'est pas dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre, de restauration immobilière ou de rénovation urbaine. Elle n'est pas frappée d'un arrêté de péril, d'une interdiction d'habiter ou d'une injonction de travaux.

La commune de Vaujours est concernée par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** prévisibles prescrits liés aux mouvements de terrain dus au **retrait-gonflement des sols argileux**.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant de construire, la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre d'un projet. Elle concerne aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, il est obligatoire pour le pétitionnaire de faire une demande auprès de la Direction de l'Assainissement de l'Eau de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est : 11 boulevard du Mont d'Est - 93160 NOISY-LE-GRAND (01.41.70.30.06 - assainissement@grandparisgrandest.fr) pour tout branchement au réseau public il faut une desserte au réseau public d'assainissement, en eau potable, en eau usées, eaux pluviales et pour les déchets.

L'assainissement est en **système séparatif**. Il y a lieu de **séparer les eaux usées des eaux pluviales** en effectuant un branchement sur le réseau eaux usées communal au frais du pétitionnaire. Les eaux pluviales seront rejetées au caniveau au droit des bordures de trottoir.

Les diagnostics obligatoires pour effectuer une vente immobilière sont :

- **Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)** est obligatoire pour la vente et location d'un logement, ce diagnostic vise à évaluer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre consommée ou dégagée par un logement. L'initiative de faire réaliser un DPE appartient au vendeur du logement ou au bailleur.
Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation lors de leur mise en vente ou mise en location, excepté ceux destinés à être occupés moins de 4 mois par an.
De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME). Deux arrêtés du 15 mars 2012 visent à améliorer la transparence du DPE.

- **Le Diagnostic Constat de Risque d'Exposition au Plomb :**
Le CREP est un diagnostic qui permet d'identifier la présence de plomb généralement dans les anciennes peintures d'un logement.
Le diagnostic s'applique pour les logements (appartement et maison individuelle) dont le permis de construire a été **délivré avant le 1^{er} janvier 1949**.

- **Le Diagnostic Etat Amiante :**
L'état d'amiante est un diagnostic qui permet de repérer dans le logement la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
Le diagnostic s'applique pour les logements (appartement et maison individuelle et ses dépendances) dont le permis de construire a été **délivré avant le 1^{er} juillet 1997**.
Un diagnostic amiante avant travaux doit également être réalisé pour les travaux de rénovation et réhabilitation ou démolition afin de préserver la sécurité des artisans qui interviennent sur le chantier.

- **Le Diagnostic Etat Relatif à la Présence de Termites :**
Il s'agit d'un document qui donne des informations sur la présence ou non de termites dans un logement.
L'état relatif à la présence de termites s'applique aux maisons individuelles et aux parties privatives des **lots de copropriétés** des immeubles collectifs.
Les logements concernés sont ceux situés dans les zones déclarées par un arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

La commune de Vaujours **ne fait pas l'objet d'un arrêté préfectoral délimitant une zone susceptible d'être contaminée par les termites ou insectes xylophages**. Cependant, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les insectes xylophages demande aux occupants, propriétaires, et syndicats de faire une déclaration en Mairie dès qu'ils ont connaissance de la présence de termites.

- **Le Diagnostic Etat de l'Installation Intérieure de Gaz :**
L'état de l'installation intérieure de gaz est un diagnostic qui vise à évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes et leurs biens.
Les logements concernés sont les logements avec une installation de gaz de plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

- **Le Diagnostic de l'Installation Intérieure d'Electricité :**
L'état de l'installation intérieure d'électricité est un diagnostic qui vise à évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes et leurs biens.
Les logements concernés sont les logements avec une installation électrique de plus de 15 ans.

Il n'impose pas d'obligation pour le vendeur de faire des travaux.

L'état de l'installation est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances.

- **Le Diagnostic Etat de l'Installation d'Assainissement Non Collectif :**
L'état d'installation d'assainissement non collectif (par exemple, fosse septique) est un diagnostic qui permet d'informer l'acquéreur de la conformité ou non de l'installation avec la réglementation.
La réalisation d'un état de l'installation concerne les maisons et immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées soit parce qu'il n'existe pas encore de réseau ou parce que le raccordement n'est techniquement pas réalisable.

- **Le Diagnostic Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols :**
L'acquéreur ou le locataire d'un bien immobilier doit être informé par le vendeur ou le bailleur des risques et pollutions auxquelles ce bien est exposé. Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS), fondé sur les informations transmises par le préfet du département, doit être annexé au bail ou à la promesse de vente (ou, à défaut, à l'acte de vente).

Attention : Les diagnostics doivent être obligatoirement réalisés et annexés à l'initiative du vendeur (en cas de vente) ou du bailleur (en cas de location) au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) et le remettre à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente ou au locataire lors de la signature du bail.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, l'EPT Grand Paris Grand Est dispose de la compétence Habitat sur son territoire dans le cadre de la politique contre le logement insalubre et les marchands de sommeil.

CADRE 13 : FORMALITES PARTICULIERES

- Demande de division accordée par arrêté n°23-127 en date du 11 avril 2023

Vaujours, le 10 mai 2023

Pour le Maire

Le 6^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme et des
aménagement concertés,

Stéphane PAU

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet www.telerecours.fr

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

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : 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.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.