



# Ville de Vaujours

## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Service Urbanisme

Réf.: DB/SP/RL

ARRETE 22/51

Demande déposée le 06/02/2023		N° CU 093 074 23C 0017
Par :	Mme SYRAS Teresa – MTS Géomètre - Topographe	Superficie : 1406 M <sup>2</sup>
Demeurant à :	<del>38 Boulevard de L'Oureq - 93410 Vaujours</del>	
Sur un terrain sis à	215-225 RUE DE MEAUX - 93410 VAUJOURS	
Cadastré :	A 1095 A 1099 A 1096 A 2254 A 1097	

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 L111-6-1-1 à L 111-6-1-3 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 le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 ; relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

Vu le contenu et les effets du plan local d'urbanisme et ce conformément aux articles L 151-1, L 152-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

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 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 de 3 régimes : l'autorisation préalable de mise en location, la déclaration de mise en location et l'autorisation préalable de division.

### CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 1406 m<sup>2</sup>  
(1) (Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

### CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(A) Demande en vue de connaître le droit de l'urbanisme applicable sur le terrain (art L.410-1, 1<sup>er</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme)

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

Les parcelles sont situées dans une zone de gypse.

Les parcelles ne sont pas concernées par un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Les parcelles ne sont pas situées en zone d'anciennes carrières.

La commune est située sur un sol argileux.

Les parcelles ne sont pas frappées d'un alignement espace boisé classé.

Les propriétés sont situées dans un secteur inscrit au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral n° 00-0784 du 13 mars 2000). Les infrastructures de ce secteur sont la rue de Meaux classée en catégorie 4 et la RN3 classée en catégorie 2. La première est affectée par le bruit jusqu'à 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure et la deuxième jusqu'à 250 mètres. En conséquence, les constructions devront respecter les normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation prévues par l'arrêté susmentionné (31 DbA).

Les parcelles n'étant pas situées dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (Lycée FENELON), l'avis ou l'accord de l'architecte des bâtiments de France n'est pas indispensable pour des modifications apportées au mode d'utilisation du sol et aux constructions.

Alignement modifié : voie (Rue de Meaux) n'est pas concernée par un plan d'alignement.

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 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

*Ces dispositions figurent dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme qui est à votre disposition au service urbanisme.*

**CADRE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE**

La parcelle devra respecter les prescriptions de la zone UD du règlement 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'îlot de propriété ou à la partie qui en serait détachée.*

**CADRE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

EAU POTABLE : Desservi et Capacité suffisante

ELECTRICITE : Desservi et capacité suffisante

ASSAINISSEMENT : Desservi et Capacité suffisante

VOIRIE : Desservi et capacité suffisante

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 communique 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'Électricité :**

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 d'effectuer 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<sup>er</sup> janvier 2020, une étude de sol géotechnique préalable devra être fournie lors de la vente d'un terrain non bâti mais constructible (article L112-21 du code de la construction et de l'habitation).

L'unité foncière étant placée sous le régime de la **copropriété**, le procès-verbal de l'assemblée générale autorisant