



Ville de Vaujours

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

Service Urbanisme

Réf. : DB/ST/TD/NB/PH

ARRETE 21/189

Demande déposée le 26/04/2021		N° CU 093 074 21 C 0057
Par :	MAITR	Superficie : 20 268m ²
Demeurant à :	47 BOULEVARD JEAN ROSE 77100 MEAUX CEDEX	
Sur un terrain sis à	36 à 44 RUE DE COUBRON - 33 CHEMIN RURAL DIT DE LA MARE HOYAUX - 93410 VAUJOURS	
Cadastré :	C 704 LOT(S) : /	

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 aux articles L 151-1 et suivants et 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 des 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) : 20 268 m²
(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^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme)

CADRE 4 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Je vous informe que les parcelles devront respecter les prescriptions des zones **UE,UA et Nb** du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

La parcelle C 704 est située au 36 à 44 rue de Coubron et 33 Chemin Rural dit la Mare Hoyaux conformément au cadastre l'arrêté de numérotage est sans objet.

Ce certificat est délivré sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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.

La rue de Coubron est une voirie communale et le Chemin Rural 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.

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 n'est pas située dans une zone de gypse.

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

La parcelle est située en zone d'anciennes carrières.

La commune est située sur un sol argileux.

La parcelle est située dans un espace boisé classé .

La parcelle étant située dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (Lycée FENELON), l'avis ou l'accord du Service Départemental de l'Architecture est indispensable pour des modifications apportées au mode d'utilisation du sol et aux constructions.

Alignement modifié : voie (rue de Coubron et Chemin Rural) 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 des zone UE ,UA et Nb et 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

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.

Pour les bâtiments menaçant de ruine, la réglementation applicable est régie par les articles L511-1 à 6 et les articles R511-1 à 12 du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments insalubres, la réglementation applicable est régie par les articles L521-1 à L522-2 et les articles R521-1 à R523-3 du code de la construction et de l'habitation.

Depuis le 24 décembre 1980, un arrêté préfectoral met en place un règlement sanitaire départemental sur l'ensemble des villes du territoire en matière d'eaux destinées à la consommation humaine, aux bruits de voisinage, aux chambres funéraires, à l'hygiène de l'alimentation, aux systèmes d'assainissement non collectif, à l'usage et l'aménagement des locaux d'habitation.

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 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 les travaux devra être joint à toute demande d'occupation du sol (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux, etc.). Les droits à construire seront calculés sur l'ensemble de l'unité foncière.

CADRE 13 : FORMALITES PARTICULIERES

- **Demande de permis de construire** : dossier n°093 075 44 172 (accord – aucune conformité) - PCM 093.74.44172/2 (accord – la conformité a été faite) - PCM 093.74.44172/1 (accord – la conformité a été faite)
- **Déclaration de travaux** (DT 093 074 06 C0024 – accord – aucune conformité)

Vaujours, le 12 mai 2021

Pour le Maire,
Le 6^{ème} Adjoint en charge de l'urbanisme,
les espaces verts, les travaux et les voiries,



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.



Demande de Certificat d'urbanisme



Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet.

CU 093 074 21 C0057
Dpt Commune de dossier

VILLE DE SEVRAN

La présente demande est déposée en Mairie de l'URBANISME
Mairie de VAUJOURS SEINE SAINT-DENIS

le 26 04 2021 2021 0 AVR. 2021
Cachet de la mairie et signature du receveur

N°.....

DATE DE DÉPÔT

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indiquez les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indiquez en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

26 AVR. 2021

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination :

N° SIRET :

Type de société (SA, SCI,...) Société par Actions Simplifiée

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : Maître Prénom : _____

CU 093 074 21 C0057

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 47 Voie : boulevard Jean Rose

Lieu-dit : _____ Localité : Meaux

Code postal : 77100 BP : _____ Cedex : 77334 MEAUX cedex

Téléphone : _____

indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____

Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Pour le Maire,
Le 6^{ème} Adjoint,

Stéphane PAU

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : 36 -44 Rue de Coubron, 33 Chemin Rural dit de la Mare Hoyaux sans numéro, 17 Chemin

Lieu-dit : Rural dit le Montfermeil sans numéro Localité : VAUJOURS

Code postal : 93410 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : _____ Section : C Numéro : 704

Superficie totale du terrain (en m²) : 20 268 M²

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		Par pour le B. BRINCKE à mon certificat d'urbanisme N° 0920742100057 en date de ce jour Vendredi, le 17 Nov 2021 Le Maire,
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

Pour le Maire,
Le 6^{ème} Adjoint,

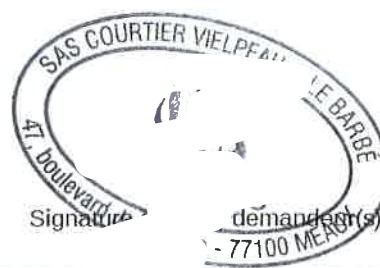
Stéphane PAU

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À Meaux

Le : 15 avril 2021



Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information, ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

VENTE MINDER/RODRIGUES/166784/AR/ID/

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : C Numéro 704
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 20 268 M²

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

CU 093 074 21 C 0057
26 AVR. 2021

Vu pour être annexé
à mon Certificat d'Urbanisme
N° 09307421C0057
en date de ce jour
Vaujours, le 22 mai 2021
Le Maire,

Pour le Maire,
Le 6^{ème} Adjoint,

Stéphane PAU