



# Ville de Vaujours

## DECLARATION PREALABLE DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

**Service Urbanisme**

**Réf. : DB/ST/EH/JM**

<b>Demande déposée le 22/09/2021</b>		<b>DP N° 093 074 21 C0060</b>	
Par :	<b>CABINE</b>	Surface de plancher	
Représenté par :	<b>Monsieur</b>	Créée :	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Demeurant à :		Nb de logements :	<b>1</b>
Pour :	<b>DIVISION EN VUE DE CONSTRUIRE</b>	Nb de bâtiments :	<b>1</b>
Sur un terrain sis à	<b>7 RUE MONTESQUIEU – 93410 VAUJOURS</b>	Destination :	<b>HABITATION</b>
Cadastre :	<b>A 2320</b>		

### ARRETE MUNICIPAL tendant à la décision de NON-OPPOSITION n°21/370

Monsieur,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,  
**Vu** le Code l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, et R.423-1 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 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 décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,  
**Vu** la déclaration préalable susvisée,

**Considérant** que la parcelle, objet de la division est située en zone UG du règlement du Plan Local d'Urbanisme,  
**Considérant** que le lot A, de 418 m<sup>2</sup> de contenance avec une construction d'habitation sur un étage + combles ainsi qu'une remise,  
**Considérant** que le lot B de 295 m<sup>2</sup> de superficie avec un péron,  
**Considérant** que le lot C de 335 m<sup>2</sup> de superficie avec une remise,  
**Considérant** que l'entrée charretière existante, sise rue de Montesquieu sera affectée au lot A,

J'ai l'honneur de vous faire savoir que les travaux décrits ci-dessus **peuvent être exécutés en respectant les prescriptions ci-dessous :**

**-ARRETE-**

**ARTICLE 1 :** Les nouvelles constructions qui seront réalisées sur les lots B et C devront être une **habitation individuelle**.

**ARTICLE 2 :** Les futures constructions sur les lots B et C devront respecter les règles de la zone UG du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Elles devront être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de la voie publique.
- La largeur de façade de l'unité foncière est inférieure à 10 m, ainsi la construction en mitoyenneté est obligatoirement implantée sur les deux limites latérales
- La hauteur maximale de la construction ne peut excéder R+1+Combles aménageables et 9 mètres.
- Il sera nécessaire de respecter 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 50 % couvert.
- La plantation d'un futur arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) pour 100 m<sup>2</sup> sera nécessaire lors du dépôt du permis de construction.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.
- 50 % au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés.
- Compte tenu de la nature du sol, une étude de sol et l'attestation prenant en compte celle-ci dans le futur projet devront être fournies au dépôt du permis de construire.

**ARTICLE 3 :** Le pétitionnaire devra se rapprocher, **avant tout démarrage des travaux**, du service assainissement de l'Etablissement de Grand Paris Grand Est ( 11 boulevard du Mont d'Est – 93160 NOISY-LE-GRAND (01.41.70.30.06 – [assainissement@grandparisgrandest.fr](mailto:assainissement@grandparisgrandest.fr)) pour connaître les prescriptions du règlement du service assainissement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2018, accessible sur le site internet [www.grandparisgrandest.fr/eau-et-assainissement](http://www.grandparisgrandest.fr/eau-et-assainissement). Lesquelles seront reprises lors de la demande d'autorisation de raccordement et /ou déversement ordinaire au réseau d'assainissement.

Les projets seront 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-AD (rejets d'eaux usées assimilés domestiques) à 3.75 € par m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une première tranche indivisible de 375 euros entre 40 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les surfaces inférieures à 40 m<sup>2</sup> n'étant pas taxées.

**ARTICLE 4 :** L'Etablissement Public Territorial a voté le taux de 8,80 % pour la ville de Vaujours en matière de **taxe d'enlèvement des ordures ménagères** 2019, par la délibération CT2019/03/26-09.

**ARTICLE 5 :** Le pétitionnaire devra matérialiser et réaliser sur chaque bâti et à bâtir, les places de stationnement règlementaires, sachant qu'il faudra une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 50% couvert en zone UG.

Une entrée charretière devra aussi être prévue sur chaque lot. Une demande d'autorisation de voirie devra être faite auprès des Services Techniques à cet effet.

**ARTICLE 6 :** Tous travaux ou installations prévus en bordure de la voie ou nécessitant une occupation du domaine public sont subordonnés à l'obtention d'une permission de voirie après l'instruction d'une demande à déposer auprès des Services Techniques situés 375/377 rue de Meaux à Vaujours (☎ 01 41 51 11 90).

**ARTICLE 7 :** Toute modification devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme auprès du service de l'urbanisme.

**ARTICLE 8 :** 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 du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations, et dans une moindre mesure la structure même du bâtiment.

Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

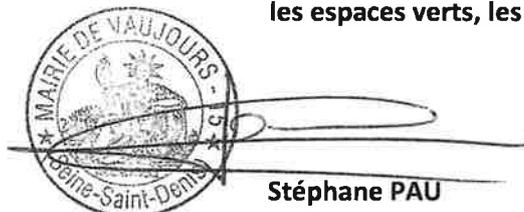
**ARTICLE 9 :** Le formulaire CERFA de Déclaration d'Achèvement et Attestant la Conformité des Travaux (DAACT) n°13408\*05 est à transmettre en Mairie dûment complété et signé en trois exemplaires au moment correspondant (achèvement du chantier).

**ARTICLE 10 :** L'affichage des travaux est obligatoire sur chaque terrain. Un panneau de chantier visible du domaine public, dûment complété, doit être installé par le pétitionnaire ou le(s) propriétaires au démarrage des travaux et **doit demeurer tout au long du projet.**

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Vaujours, le 30 septembre 2021

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



**Stéphane PAU**

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa notification au demandeur.*

---

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : *obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.

- **VALIDITE :** Les effets de la déclaration sont caducs si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Le décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014 porte ce délai de validité à 3 ans à une déclaration intervenue au plus tard le 31 décembre 2015.

- **AFFICHAGE :** La décision de non opposition à la déclaration préalable ou l'arrêté de permis doivent être affichés sur le terrain par les soins du bénéficiaire, de manière visible de l'extérieur, dès sa notification. Les conditions de l'affichage sur le terrain sont définies par l'article R.424-15 et les articles A.424-15 à A.424-18 du code de l'urbanisme. Il faut retenir que l'affichage sur le terrain doit : être visible de l'extérieur, être réalisé dès notification de l'arrêté pendant toute la durée du chantier, mentionner l'obligation prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R.600-1 de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le délai de recours contentieux des tiers est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de l'arrêté contestés. 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 permis délivrés au nom de l'Etat.

Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. « **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)** »

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

---

