



Ville de Vaujours

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

Service Urbanisme

Réf. : DB/ST/PH

ARRETE 21/403

Demande déposée le 13/10/2021		N° CUa 093 074 21 C 0140
Par :	MAITR	Superficie : 550 m ²
Demeurant à :		
Sur un terrain sis à	22 RUE DE MONTAUBAN – 93410 VAUJOURS	
Cadastré :	C 947	

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 plan local d'urbanisme adopté le 19 décembre 2017 en application de l'article L 153-1 et suivants du code de l'urbanisme, son contenu et ses effets.

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 l'arrêté préfectoral du 20 avril 2021 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : 550 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 la parcelle devra respecter les prescriptions de la zone **UG** du règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Ce certificat est délivré sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans le Plan Local d'Urbanisme.

CADRE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICSEAU POTABLE: Desservi et Capacité suffisanteELECTRICITE: Desservi et capacité suffisanteASSAINISSEMENT: Desservi et Capacité suffisanteVOIRIE: 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 Énergétique (DPE)** est obligatoire pour la vente et location d'un

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).

CADRE 13 : FORMALITES PARTICULIERES

- DP09307420C0066 – REFUS
- DP09307411C0028 – ACCORDEE
- DP09307409C0021 REFUS
- DP09307414C0044- ACCORDEE

Vaujours, le 03 novembre 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.