



# Ville de Vaujours

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

Service Urbanisme

Réf. : DB/ST/PH

ARRETE 21/501

Demande déposée le 07/12/2021		N° CU 093 074 21 C 0175
Par :	CABIN	
Demeurant à :		
Sur un terrain sis à :	2 à 56 RUE ALBERT DAVID – 17 RUE DE MONTAUBAN- 126 RUE DE MEAUX – 2-4 ET 5 RUE DE SULLY	
Cadastré :	A 1439, A1440, A1446	LOT : 55/60

Superficie : 10310 m<sup>2</sup>

**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) : 10310 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 4 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

Je vous informe que les parcelles devront 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 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.

Les rues Albert David, de Montauban et rue de Sully est une voirie communale. La rue de Meaux est une voirie départementale. 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 et au conseil départemental.

**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**

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 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 étant situées 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 : voies (rue Albert David, rue de Montauban, rue de Meaux et rue de Sully) ne sont pas concernées 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**

- Les parcelles devront respecter les prescriptions de la zone **UG** 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.*



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 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

- Pas de dossier

Vaujours, le 16 décembre 2021

Pour le Maire,

Le 6<sup>ème</sup> 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](http://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.

