



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

Service Urbanisme

Réf.: DB/SG/IB/NE

ARRETE 24/361

<b>Demande déposée le 14/10/2024</b>	
Par :	Maître GABILLET Erwan
Demeurant à :	7 Rue Victor Baltard – 77410 CLAYE-SOUILLY
Sur un terrain sis à :	40 rue Pierre de Nolhac – 93 410 VAUJOURS
Cadastré :	A 655

N° CU 093 074 24C 0108

Superficie : 224 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 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) : 224 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 la parcelle devra respecter les prescriptions de la zone **UG** du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

La parcelle **A 655** est située **au 40 rue Pierre de Nolhac** conformément au cadastre. L'arrêté de numérotage est donc 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 Pierre de Nolhac est une voie 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 n'est pas située en zone d'anciennes carrières.**

**La commune est située sur un sol argileux.**

**La propriété est située 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).**

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

Alignement modifié : voie (rue Pierre de Nolhac) 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 **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.*

**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 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.**

**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.

Accusé de réception en préfecture  
093-219300746-20241016-2024-361-AR  
Date de télétransmission : 21/11/2024  
Date de réception préfecture : 21/11/2024

- **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).

**CADRE 13 : FORMALITES PARTICULIERES**

- RAS

Vaujours, le 16 octobre 2024



Le Maire,

*[Signature]*

**Dominique BAILLY,**

**Vice-président de Grand Paris Grand-Est**

« 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.