REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Seine-Saint-Denis

Ville de Vaujours

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20250522-2025-128-AR
Date de télétransmission : 26/05/2025
Date de réception préfecture : 26/05/2025

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

Service Urbanisme

Réf.: DB/SG/IB **ARRETE 25/128**

Demande déposée le 09/04/2025	
Par :	**MEUNIER COPPIN NOTAIRES BLOIS** **Maître Julien COPPIN**
Demeurant à :	**28 avenue du Maréchal Maunoury – 41 000 BLOIS**
Sur un terrain sis à : Cadastré :	**71 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE rue de Meaux** **A 2134**

N° CU 093 074 25C 0033

Superficie : 24 500 m²

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 intercommunal et ce conformément aux articles L 151-1, L 152-1 et suivants du code de l'urbanisme,
Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal adopté le 17 décembre 2024 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 1 : 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, 1er alinéa du Code de l'Urbanisme)

CADRE 2 : 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 intercommunal.
La parcelle est située au 71 avenue du Général de Gaulle conformément au cadastre.
Ce certificat est délivré sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

CADRE 3 : 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. L'avenue du Général de Gaulle 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.

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20250522-2025-128-AR
Date de télétransmission : 26/05/2025
Date de réception préfecture : 26/05/2025

CADRE 4 : 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 bénéfice de l'EPT Grand Paris Grand Est. Les DIA sont à déposer en mairie de Vaujours.
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration d'intention d'aliéner.

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

La parcelle est 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).
Alignement modifié : voie (avenue du Général de Gaulle) 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 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS

EAU POTABLE : Desservi et Capacité suffisante

ELECTRICITE : Desservi et capacité suffisante

ASSAINISSEMENT : Desservi et Capacité suffisante

VOIRIE : Desservi et capacité suffisante

CADRE 7 : 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 8 : 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).

Les parcelles ne sont pas situées 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 règlementation 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 règlementation 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,

Accusé de réception préfecture
093-219300746-20250522-2025-128-AR
Date de télétransmission : 26/05/2025
Date de réception préfecture : 26/05/2025

aux chambres funéraires, à l'hygiène de l'alimentation, aux systèmes d'assainissement non collectif et 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 1er 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 le 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 1er 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 1er 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 communique 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 d'effectuer 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.

Accusé de réception en préfecture
093-219300746-20250522-2025-128-AR
Date de télétransmission : 26/05/2025
Date de réception préfecture : 26/05/2025

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 1er 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).

Vaujours, le 22 mai 2025

MAIRIE DE VAUJOURS - 14 (Seine-Saint-Denis)

Le Maire,

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 »

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.