

**CERTIFICAT D'URBANISME L. 410-2 OPERATIONNEL
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE JUZIERS**

CU 78327 22 00011

Demande déposée le : **16/02/2022**

Demandeur :

Adresse du terrain : **15 Avenue de PARIS
78820 Juziers**

**Monsieur Christian LE BAIL
3 Place Saint Maclou // Chez Cabinet
ABELLO**

Référence cadastrale : **AB321, AB321, AB322**

78200 MANTES-LA-JOLIE

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : **458 m²**

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande de certificat d'urbanisme opérationnel : possibilité de réaliser une opération déterminée (**article L. 410-1-b du Code de l'Urbanisme**) nature de l'opération :

Lot 1 : 458m²

Construction à usage d'habitation sur le lot 1.

CADRE 4 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC_2020_01_16_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020, et mis à jour les 10 mars 2020 par arrêté ARR2020_014 et 15 décembre 2021 par arrêté ARR2021_099 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise,

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Détail
UDd	UDd - Pavillonnaire densifié	AB322 AB321 AB321 - 458 m ² - 100,00 %

Nota Bene : Les superficies et pourcentages ne sont donnés qu'à titre indicatif.

CADRE 5 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Art L. 410-1-b)

L'opération est REALISABLE sous réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-dessous.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Consulter le géoportail de l'urbanisme pour connaître la nature des servitudes d'utilité publique dont est grevée la ou les parcelle(s) : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

La liste des servitudes d'utilité publique, dont est grevée la commune comprise dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, est annexée au présent certificat.

CADRE 7 : AUTRES PERIMETRES APPLICABLES AU TERRAIN

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du territoire Commerce et Artisanat.
 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du territoire Trame Verte et Bleue et Belvédères.
 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres des Yvelines
 Règlement de publicité : Juziers
 Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 2 mai 2000).
 Périmètre de 500m autour d'une gare

CADRE 8 : ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : Néant

CADRE 9 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la CU GPS&O (en application de la délibération du conseil communautaire du 06/02/2020 confirmant le périmètre de DPU préalablement instauré par la commune)

ATTENTION : Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra adresser une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. **Conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, cette demande doit être déposée à la mairie de la commune où est situé le bien.** Elle comportera l'indication du prix et des conditions de vente projetée. **SANCTION :** Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise
 Voirie : Voir avis du Conseil départemental (**Route Départementale 190**)
 Eau potable : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise
 Electricité : Voir avis d'ENEDIS

La capacité de raccordement et d'alimentation sera étudiée au permis de construire.

CADRE 11 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS

(Article L. 332-6 et suivants, L. 332-10 et suivants et L. 520-1 du code de l'urbanisme)
 Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

Taxe d'Aménagement (en application de la délibération n° CC-2017-11-16-05 du conseil communautaire du 16 novembre 2017) :

- Part communale : Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 : 5% ; Juziers,
- Part départementale fixée à 1.3 %,
- Part régionale fixée à 1 %.
- **Redevance relative à la création dans la région Ile-de-France (locaux à usage de bureaux, commerce et stockage** (articles L. 520-1 et R. 520-1 du Code de l'Urbanisme).
- **Redevance d'archéologie préventive** (Arrêté du 22 décembre 2017 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive).

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- **Participations** pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2°c) et L. 332-8) du Code de l'Urbanisme.

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour Assainissement Collectif (article L.1331-7 du Code de la Santé Publique).
- Financement d'un équipement propre (article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme).

CADRE 12 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire.

Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Avant tout dépôt d'une demande de permis de construire le pétitionnaire devra prendre contact avec le service du gestionnaire de la Route Départementale 190, afin d'arrêter les modalités d'accès sur la voirie publique Il devra strictement se conformer aux directives reçues.

Tous travaux sur le domaine public devront faire l'objet d'une autorisation de voirie. Pour cela le bénéficiaire devra faire une demande d'autorisation au Service Territorial Yvelines Vallée de la Seine Unité Entretien Exploitation de Mantes 1, rue Jean Ferrat à Mantes la Ville, à l'aide du formulaire CERFA 14 023 et joindre à ce document un projet précis des modifications du domaine public (avec photographies, croquis).

Les modalités et les conditions de raccordement aux réseaux et les modalités et les aménagements d'accès **sont définies à la demande de permis de construire, à l'appui d'un projet et de ses besoins.**

Les travaux seront à la charge du demandeur.

Tout projet de construction devra rigoureusement respecter les dispositions du code de l'urbanisme, celles de la zone Udd du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et devra tenir compte des servitudes d'utilité publique liées à la parcelle

Avant tout dépôt de la demande de permis de construire :

Le pétitionnaire devra présenter un avant-projet, une attention particulière sera portée à la qualité de l'architecture, des matériaux, de leurs teintes et à l'insertion de la construction dans son environnement et une grande vigilance sera portée sur le traitement des espaces libres et plantations et le maintien des arbres existants

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

ATTENTION : Le non-respect des formalités administratives ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 €, en application de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

A JUZIERS, le 4 avril 2022

Le Maire

Ketty VARIN



NOTA BENE

A titre d'information et nonobstant leur inopposabilité, sont jointes ci-après les servitudes d'utilité publique grevant le terrain de la présente demande de certificat listées en annexe de l'ancien Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune à ce jour remplacé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 16 janvier 2020 (référéncé au cadre 3 ci-avant) :

- Mines et carrières (Zone spéciale de la Seine et de ses affluents définissant un périmètre de recherche et d'exploitation de carrières de sables et graviers) - Pas d'informations cartographiques
- Centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques (Centre de Brueil en Vexin) (Servitude ou périmètre présent(e) dans la commune - sans informations cartographiques)
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception: Faisceau hertzien Vernon - Camp Romain - Suresnes Fort du Mont Valérien
- Communications téléphoniques et télégraphiques (Câble 4061 - Les Mureaux-Mantes, Câble FO Mantes - Les Mureaux, Câble FO 78856 Juziers-Montalet le Bois)
- Servitudes aéronautiques de dégagement: Aéroport de Pontoise - Cormelles-en-Vexin (Val d'Oise)

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite*).

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES**DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même pour le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que pour les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des dispositions précitées n'est assurée.

Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe de tribunal de grande instance, notaire...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

(Articles L. 431-2 et R. 431-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de Surface de Surface de plancher et d'emprise au sol).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Mairie de JUZIERS
Service Urbanisme
Place du Général de Gaulle
78820 JUZIERS