

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

CU 78327 24 00036

Demande déposée le : **28/05/2024**
Arrêté n° : **2024-urba-65**

Demandeur :

**Indivision LIPOVAC par M. LIPOVAC Bernard
(chez FONCIER-EXPERTS)
125 Petite Rue Saint Mathieu
78550 HOUDAN**

Adresse du terrain : **46 rue du Marais -Chemin
des Angleterres
78820 Juziers**

Référence(s) cadastrale(s) : **AC211**

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : **1 716,00 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 :

**Détachement de deux terrains à bâtir et la construction d'une maison d'habitation individuelle
sur chacun des lots détachés (lot A et lot B).
Un accès sera créé par chacun des acquéreurs des lots A et B sur le chemin des Angleterres.**

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, 15 décembre 2021 par arrêté ARR2021_099, 22 juin 2022 par arrêté ARR2022_104 et 24 octobre 2023 par arrêté ARR2023_114 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise,

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Détail
UDa	UDa - Pavillonnaire diversifié	AC211 - 1713 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) ET MOTIFS S'OPPOSANT à la REALISATION de l'OPERATION DETERMINEE (Art. L. 410.1 alinéa 2)**L'opération N'EST PAS REALISABLE pour les motifs ci-après :**

CONSIDERANT que le projet prévoit la division d'une propriété en 3 lots dont 2 lots à bâtir,

CONSIDERANT que l'article L. 410.1 du code de l'urbanisme prévoit qu'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel doit être faite pour chacun des terrains faisant l'objet d'un projet de construction,

CONSIDERANT que le terrain de la demande fait l'objet d'une division en 3 lots dont 2 lots à bâtir, ce qui ne permet pas de répondre à chacun des projets,

CONSIDERANT le chapitre 0.6.2 de la partie 1 du règlement du PLUi, relatif à l'application des règles au terrain initial, qui précise qu'en zone Uda les dispositions du PLUi sont applicables au terrain issu ou non de division,

CONSIDERANT le chapitre 0.6.3 de la partie 1 du règlement du PLUi, relatif à l'application des règles au terrain initial, qui dispose que : *« Dans le règlement des zones dans lesquelles sont instituées des bandes de constructibilité (part2 du règlement), les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS).*

CONSIDERANT le chapitre 2.2 de la partie 2 du règlement du PLUi (zone Uda), relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives indique que : *« dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres : L'implantation des constructions est différente selon la largeur de façade sur voie du terrain existant à la date d'approbation du PLUi – sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres, les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale au moins ».*

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section AC numéro 211 existante à la date d'approbation du PLUi présente une façade sur voie supérieure à 12 mètres,

CONSIDERANT le projet de division, portant sur la création d'un lot à bâtir pour la construction d'une maison à usage d'habitation sur le lot A, prévoit une implantation sur les deux limites séparatives latérales,

CONSIDERANT par conséquent que l'implantation projetée de la construction sur le lot A n'est pas conforme aux dispositions susmentionnées, et que le projet en l'état n'est pas réalisable,

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 grevé la ou les parcelle(s) : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

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.
- Les clôtures sont soumises au dépôt d'une déclaration préalable.
- Les ravalements de façades sont soumis au dépôt d'une déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au dépôt d'une demande de permis de démolir.
- Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 2 mai 2000).

CADRE 8 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la CU GPSEO (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 projetées. **SANCTION :** Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint
 Voirie : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint
 Eau potable : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint
 Electricité : Voir avis d'ENEDIS ci-joint

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 18 juillet 2024

Le Maire

Ketty VARIN

**NOTA BENE**

A titre d'information et nonobstant leur inopposabilité, sont listées 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
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles relatifs au zones de risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées
- Centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques (Centre de Bruel 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 : Aérodrome 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).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

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

GPSEO
Service Instruction des
Autorisation d'urbanisme

Aubergenville, le 19 juin 2024

Direction de la Voirie :

CU : 78327 24 00036 du 28/05/2024 reçu GDP le 17/06/2024

Objet : Projet de division en vue de construire

Pétitionnaire : indivision LIPOVAC par Mr LIPOVAC Bernard (chez Foncier Experts)

Adresse : 46 rue du Marais, chemin des Anglettes à JUZIERS

Cadastre : AC 211 (lot A – B)

Dossier suivi par : PEKAREK Valentine

gdpdep@gpseo.fr

Avis sur le projet :

La Direction Voirie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise émet un avis favorable au projet sous réserve des prescriptions suivantes :

Lot A-B :

- Chaque accès devra être d'une largeur minimum de 3,00 m.
- L'aménagement de l'accotement au droit du futur accès devra être réalisé en biseau de part et d'autre de l'accès afin de faciliter l'entrée et sortie. Le revêtement sera réalisé en enrobé noir. La pente devra être de 2% maximum en dévers vers la chaussée.
- La clôture devra être dans l'alignement de chaque clôture voisine.
- Une régularisation foncière devra être faite concernant la partie de la parcelle empiétant sur le domaine public.

Lot C :

- L'accès est existant.

***Pour information :**

- Des prescriptions complémentaires pourront être émises lors du dépôt de la DP, PA ou PC en fonction du projet.

Ces travaux seront réalisés par le demandeur et à sa charge.

Tous travaux sur le domaine public devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise et d'un arrêté de circulation délivré par la commune. Le pétitionnaire sera tenu de remettre en état toute détérioration occasionnée au domaine public dans le cadre de ces travaux. Tout dysfonctionnement constaté sur le domaine public avant travaux devra faire l'objet d'un signalement auprès des services de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise afin de réaliser un état des lieux.

Du 18 JUL. 2024

Démarches administratives des travaux sur domaine public :

La demande d'autorisation de voirie devra se faire à l'aide du formulaire CERFA 14 023 (disponible sur internet) et joindre un projet précis des modifications du domaine public (avec photographies, croquis, plans ...) ainsi que la copie de l'arrêté du PC (permis de construire) ou de la DP (déclaration préalable de travaux).

Contact : ctmeulan-voirie@gpseo.fr

Pour le Président et par délégation,



Enguerran FOUCHET,
Responsable service voirie



Enedis - SERVICE CU/AU

Téléphone : **0139445780**
Télécopie :

À l'attention de SOPHIE LACARRIERE
COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS SEINE OISE
AUTORISATION DROITS DES SOLS-SECTEUR EST
RUE DES CHEVRIES
IMMEUBLE AUTONEUM
78410 AUBERGENVILLE

Courriel : **idfo-cuau@enedis.fr**
Interlocuteur : **santou catherine-externe**

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX, le
18/07/2024.

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0783272400036 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 46 , rue du Marais -Chemin des Angleterres

78820 JUZIERS

Référence cadastrale : Section AC , Parcelle n° 0211

Nom du demandeur : indivision LIPOVAC par M. LIPOVAC Bernard (chez FONCIER-EXPERTS)

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'installer une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Catherine-externe SANTOU

Votre conseiller

Vu pour être annexé à mon Certificat d'urbanisme
N°**2470-0036**.....

Du **18 JUL. 2024**


Le Maire,

1/2

Ketty VARIN

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

Enedis - SERVICE CU/AU

ISA 20700

78052 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX

enedis.fr

SA à directeur et à conseil de surveillance

Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442

Enedis - Tot Enedis - 34 place des Corolles

92079 Paris La Défense Cedex

Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement

Enedis-DIRFAC-DOC-CU2.1 V.3.0





SA à directeur et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement
Erreur ! Nom de propriété de document Inconnu.

Enedis - SERVICE CU/AU
TSA 20700
78052 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX
enedis.fr

Aubergenville, le 24 juin 2024

Direction du cycle de l'eau :
C. Ub. : 078.327.24.0000036 du 28/05/2024 reçu le 17/06/2024

Objet : Projet de division parcellaire pour lot à bâtir

Pétitionnaire : Indivision LIPOVAC représenté par M. Bernard LIPOVAC

Adresse : 46 rue du Marais et chemin des Angletterres à Juziers

Cadastre : AC n°211

Dossier suivi par : Nicolas GANTOIS
Contact : 06 12 14 79 48 – nicolas.gantois@gpseo.fr

Assainissement

La rue du Marais est desservie par un réseau public d'eaux usées de diamètre 200mm.

Le chemin des Angletterres est desservi par un réseau public d'eaux usées de diamètre 200mm.

Les eaux pluviales issues des toitures et voiries créées devront être conservées et infiltrées à la parcelle.

Conformément à l'article L 1331-1 du code de la Santé Publique, le raccordement des eaux usées au réseau public de l'ensemble des constructions est obligatoire qu'il soit gravitaire ou non.

Conformément à l'article 44 du règlement sanitaire départemental, les réseaux de l'habitation devront être conçus de manière à s'opposer à tout reflux des égouts.

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019, c'est la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise qui est maître d'ouvrage de la création du branchement sur le domaine public. Le pétitionnaire devra contacter ses services pour l'établissement du devis et la création du branchement.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société SEFO.

Eau potable

La rue du Marais est desservie par un réseau d'eau potable de diamètre 150mm.

Le chemin des Angletterres est desservi par un réseau d'eau potable de diamètre 100mm.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société Suez Eau France.

Défense incendie

Un poteau incendie est situé rue du Marais à moins de 200m de la parcelle.

Vu pour être annexé à non Certificat d'urbanisme
N° **24/000**

Du **18 JUL. 2024**


Le Maire,
Ketty VARIN

Pour le Président et par délégation


Anthony STENEK
Sous-directeur en charge du secteur Ouest
du cycle de l'eau