

REGISTRE : Arrêté n° 3623

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF

CU 93071 22 C207

Délivré par le Maire au nom de la commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
DATE DE DEPOT	Le 20/06/2022
LOCALISATION DU TERRAIN	Boulevard de Stalingrad Parcelles BZ198, BZ270
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	Monsieur PALLAVERA Nicolas 17, Boulevard de l'Est 93340 le Raincy

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE
Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables, l'état des équipements publics existants ou prévus et savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération. <i>(art L.410.1 du Code de l'Urbanisme)</i>

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15.12.2015 Situation/Zone : ZONE UM

CADRE 4 : SUPERFICIE DU TERRAIN DE LA DEMANDE
2310 m ²

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain de la demande

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION	BENEFICIAIRE DU DROIT
Le terrain est soumis au droit de préemption renforcé	Au bénéfice de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et/ou délégué à la Commune en application de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme (délibération n° 17 et 18 du 20/03/2017 conseil de Territoire). Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une DIA auprès du bénéficiaire du droit de préemption.

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
<i>Art L.332.6 et suivants et L.520.1 du Code de l'Urbanisme</i>	
TAXES	
Taxe d'aménagement part communale :	
3 %	
5 % pour la zone d'activité « Garenne de Fontenoy »	
Taxe d'aménagement part départementale :	Taxe d'aménagement part départementale :
2.5%	2.5%
Taxe d'aménagement part régionale :	
1%	
Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région Ile-de-France :	
Bureaux : 86 Euros/m ²	
Locaux commerciaux : 30 Euros/m ²	
Locaux de stockage : 13 Euros/m ²	
Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17/01/01 modifiée, relative à l'archéologie préventive)	
PARTICIPATIONS	
Participations exigibles sans procédure préalable :	
<ul style="list-style-type: none"> - participations pour équipements publics exceptionnels (art L.332-8) - cession gratuite de terrains (art L.332-6-1-2) 	
Participations préalablement instaurées par délibération :	
<ul style="list-style-type: none"> - participation pour raccordement à l'égout (art L.332-6-1-2) 	
Participations pour non réalisation d'aires de stationnement	
<ul style="list-style-type: none"> - Sans Objet. 	

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLIC MENTIONNES A L'ARTICLE L.421 DU CODE DE L'URBANISME				
RESEAUX	DESSERTE	SERA DESSERVI	Vers le	Date non déterminée
Voie(s) publiques	Desservi	Suffisante		
Eau potable	Desservi	Suffisante		
Assainissement	Desservi	Suffisante		
Electricité	Desservi	Suffisante		

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

L'ensemble du territoire communal se trouve dans une zone de dissolution de gypse antéludien (A.P du 21/03/1986).

Compte tenu de l'état de la chaussée et du trottoir, des travaux de viabilisation et une réfection de la voirie seront nécessaires.

Concernant l'assainissement, le réseau est séparatif. Le pétitionnaire devra faire une demande de raccordement auprès des Services Techniques de la Ville.

ERDF a considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets particuliers. La distance entre le réseau existant et la parcelle permet un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100. Si la puissance de raccordement demandée pour alimenter la parcelle est supérieure à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé, une extension est potentiellement nécessaire.

CADRE 10 :

Le projet de division pour la création d'un lot bâti et de 5 terrain à bâtir, n'est PAS REALISABLE en raison du non-respect de l'article UM 6.3. « Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 20.00 m de profondeur à partir de l'alignement. »

Le présent certificat comprend 3 pages

Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L. 422-1 du présent code.

publié le

11 AOUT 2022



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.