



MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

CERTIFICAT D'URBANISME
CU 078 551 24 Z0105
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE

Réf : NON COMMUNIQUEE

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants;

CADRE 1 : DEMANDEUR

Demandeur du certificat : **COMMUNE DE SAINT GERMAIN EN LAYE**
demeurant à : **16 RUE DE PONTOISE DAJ-MGP BP 10101**
78100 SAINT GERMAIN EN LAYE

CADRE 2 : LOCALISATION DU TERRAIN

Adresse du terrain : **6 AVENUE GENERAL LECLERC 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**
Cadastre : **AK0157**

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME DEPOSEE LE 01/03/2024

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Sans objet

CADRE 5 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé en secteur UCb du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2019, modifié le 11 juin 2020, le 30 septembre 2021 et le 13 avril 2023.

Sont, en outre, applicables les articles suivants d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

-R.111-2 du code de l'urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations;

-R111-15 du code de l'urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement;

-R.111-25 du code de l'urbanisme relatif à la réalisation d'aires de stationnement notamment pour les logements locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat;

-R.111-26 du code de l'urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement;

-R.111-27 du code de l'urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN (L.126-1)

Le terrain est susceptible d'être concerné par la protection des abords d'un ou plusieurs immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques (L. 621-30 du code du patrimoine).

Servitudes résultant de l'établissement du périmètre des zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières abandonnées (PM1).

Le terrain est soumis à la servitude relative à l'exploitation du sous-sol (I6).

CADRE 7 : ACCORDS NECESSAIRES

Conformément aux articles R.423-54 et R.425-1 du code de l'urbanisme, la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sera requise pour tout projet.

CADRE 8 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme et par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021, le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) Simple.

CADRE 9 : SURSIS A STATUER

Néant

CADRE 10 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE

Coefficient d'Occupation du Sol : sans objet

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Sans objet

CADRE 12 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme

TAXES D'AMENAGEMENT :

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable, selon le projet.

- Part Communale : Taux 5%
- Part Départementale : 1.3%
- Part Régionale : 1%

- Taxe pour création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux ou de locaux de stockage en Île-de-France (TCB-IDF) : Base (en €) X m²
- Redevance d'Archéologie Préventive (en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive)

Participations :

La participation pour assainissement collectif (PAC) pourra être exigée en cas de demande de raccordement au réseau collectif pour les immeubles soumis à cette obligation conformément à l'article L.1331-1 du Code de La Santé Publique.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (Article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme).

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le bien n'est pas frappé par un arrêté de péril.

Ce secteur est concerné par un risque de mouvements de terrain lié au retrait gonflement des sols argileux : risque faible.

Le terrain est classé en zone de protection acoustique n°3.

Le terrain est en zone de publicité n°1 A (ZP1A).

Le terrain comporte un mur protégé en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, présentant un intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural.

Conformément aux dispositions des articles L. 126-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation rendues applicables sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye par l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1980, les propriétaires d'immeubles sont tenus de maintenir les façades de ces derniers et tous les éléments qui s'y rapportent en bon état de propreté et d'effectuer les travaux nécessaires au moins une fois tous les 10 ans.

Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 avril 2021, et afin de favoriser le parcours résidentiel, pour toute opération relative à la création, la réhabilitation lourde ou le changement de destination de 12 logements et plus, 25 % de la programmation sera dévolu à du logement social pérenne, du logement locatif intermédiaire, de l'accession sociale à la propriété (Prêt Social Location Accession, Bail Réel Solidaire mené avec organisme de foncier solidaire...), du logement en usufruit locatif social tels que définis aux articles L. 302-5, L. 302-16, et L. 255-1 du Code de la construction et de l'habitation. La répartition au sein de ces 25% devra veiller au meilleur équilibre entre production de logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU et participation à la mixité urbaine dans chaque quartier. Cette répartition fera l'objet d'un accord de la Ville.

CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à un projet, toutes les formalités administratives prévues par le code de l'urbanisme devront être respectées. L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme constitue un délit (article L.480-4 et suivants du Code de l'Urbanisme) qui est passible d'une amende comprise entre 1 200 € et 300 000 €. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages.

Le **07 MARS 2024**

Pour le Maire et par délégation,
la Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement


Nathalie BAZOT



Transmis en sous préfecture, le : **07 MARS 2024**

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE

Lorsqu'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable est déposée **dans le délai de 18 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 pas être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. (L. 410-1)

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat 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 (Greffes du Tribunal de Grande Instance, notaire, ...)

PROLONGATION DE VALIDITE (Article R.410-17)

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, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

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

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-2 et suivants)

1. L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire sauf dans les cas cités ci-après (voir 2.), en application de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme
2. Ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :
 - a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ;
 - b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;
 - c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

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 DEUX mois à partir de la notification du certificat.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme.

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

Les personnes physiques et morales de droit privé non représentées par un avocat peuvent saisir la juridiction de manière dématérialisée par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr.