

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Thomery

CERTIFICAT d'URBANISME
Opération réalisable



Le maire de Thomery,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé rue 117 rue du Général de Ségur à Thomery (77810), et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation, présentée le 14 novembre 2011 par La SARL J.P. VERDIER demeurant 26 rue de Grez à Moret sur Loing et enregistrée par la mairie de Thomery sous le numéro CU 077 463 11 95;

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

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 01 février 2002,

Considérant que la demande porte sur la création de quatre lots dont trois à bâtir sur un terrain d'une superficie de 4377 m².

Considérant la déclaration préalable à la division n° 77 463 11 00049 présentée le 25 juillet 2011 par Madame THOMAS et ne faisant pas l'objet d'une opposition.

CERTIFIE

Article 1

Le terrain, objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 01 février 2002 en zones UCa et UBb, coefficient d'occupation des sols :0,30 en zone UCa et non fixé en zone UBb. Le règlement de la zone UCa est annexé au présent certificat.

Les trois lots sont situés en zone UCa du Plan d'Occupation des Sols (COS = 0,30 x surface de chaque lot).

La SHON de la construction faite sur le lot A ne devra pas excéder 215,4 m².
La SHON de la construction faite sur le lot B ne devra pas excéder 192,3 m².
La SHON de la construction faite sur le lot C ne devra pas excéder 290,1 m².

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

De plus, le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Secteur ethnographique de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) annexée à l'arrêté du Préfet de la Région Ile de France n° 00 1607 du 4 septembre 2000.
- Plans d'alignement (rues Thiers et du Général de Ségur) approuvés le 30/11/1885 : le terrain est à l'alignement rue du Général de Ségur et est hors alignement rue Thiers.
- Enfouissement des réseaux privés depuis le raccordement aux réseaux électriques, de télécommunications et de télédistribution.
- Consultation du Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine pour toute demande de Permis de construire.
- Site archéologique porté au plan de zonage du POS

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption simple par délibération du 16 mars 2007 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants est le suivant :

- Eau potable :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
oui	oui	VEOLIA

- Électricité :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
oui	oui	ERDF

- Assainissement :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
oui	oui	VEOLIA

- Voirie :

Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
oui	oui	Commune

- **Lutte contre l'incendie :**

Présence d'un poteau d'incendie	Distance par rapport au terrain	Gestionnaire du réseau
oui	100m	VEOLIA

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- **Taxe locale d'équipement**

Catégorie :	De 1 à 9
Taux en %	5

- **Taxe départementale des espaces naturels sensibles.**

Taux en %	2
-----------	---

- **Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.**

Taux en %	0,20
-----------	------

- **Redevance pour la création de bureaux ou de locaux de recherche, d'urbanisme et de l'environnement**

Taux de la zone	86
-----------------	----

en € par mètre carré de surface utile

- **Redevance d'archéologie préventive.**

Taux en %	0,50
-----------	------

- En application du 3 du B du 1 de l'article 28 de la loi n°2010-1658 de finances rectificatives pour 2010 du 29 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera applicable qu'aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées jusqu'au 29 février 2012. Les

autorisations d'urbanisme déposées à partir du 1^{er} mars 2012 seront soumises aux contributions telles que prévues à l'article 28 de ladite loi.

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites sous forme forfaitaire définie par l'alinéa c) de l'article 332-12 du code de l'urbanisme :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme) : sans objet

Participation préalablement instaurée par délibération.

- Participation pour raccordement à l'égout [article L. 332-6-1-2° a) du code de l'urbanisme] si l'immeuble n'est pas raccordé au jour de la délivrance du présent certificat.

- Participation pour voirie et réseaux (articles L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme) éventuellement en cas de nouvelle construction.

- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme quand le stationnement ne peut être effectué à l'intérieur de l'immeuble).

Fait à Thomery, le 12 janvier 2012.

Par délégation du Maire,
l'Adjoint chargé de l'urbanisme



Jean-Claude GUILLAUME

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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.

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 opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.