



Romilly-sur-Seine

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par le Maire au nom de la Commune

DEMANDE N° CU 010323 23 R0315

V/RÉF : HERMINE AVOCATS ASSOCIÉS

N/RÉF : URBA CB/ID/CR

de	Hermine Avocats Associés représentée par Monsieur DROUILLY Christophe
demeurant	12 Rue Aristide Briand 10000 TROYES
déposé le	18/12/2023
sur un terrain sis	254 Rue GABRIEL PERI 10100 ROMILLY-SUR-SEINE
parcelle(s)	BT78, BT452
surface	304,00 m ²

Le Maire de Romilly-Sur-Seine,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé le 02 mars 2020 et applicable depuis le 24 juillet 2020

Vu le Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI) approuvé le 02 mars 2020 et applicable depuis le 24 juillet 2020,

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation Seine aval (PPRi) approuvé le 09 janvier 2020,

Vu la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvée le 20 juin 2022 et applicable depuis le 29 juillet 2022,

Considérant que le contrôle du raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, lors d'une vente, à compter du 1^{er} avril 2022,

CERTIFIE

Article 1 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Article 2 : Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) du : PLUI

Le terrain est situé dans la Zone UC : zone urbaine mixte destinée principalement à habitat.

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.

Article 3 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Le terrain est concerné par la Servitude PT1 : protection des centres hertzien contre les perturbations électromagnétiques.
- Le terrain est concerné par la Servitude PT2 : protection des faisceaux hertziens contre les obstacles.
- Le terrain est concerné par la Servitude PT3 : servitude relative aux communications téléphoniques.

Article 4 : Droit de préemption affecté au dossier :

La Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine est titulaire du droit de préemption urbain (DPU).

Il s'agit d'un DPU simple sur les zones urbaines et à urbaniser et sur les zones de périmètre de protection rapprochée de prélèvement d'eau destiné à l'alimentation des collectivités humaines.

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU).

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Il n'y a pas de droit de préemption commercial sur la commune.

Article 5 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain : (Articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- **Taxe d'Aménagement** : 3 %

- **Taxe d'aménagement départementale** : taux unique de 1%

- **Redevance d'archéologie préventive** : la redevance d'archéologie préventive (RAP) est due pour les travaux affectant le sous sol et relevant d'autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement ou les déclarations administratives préalables fixées par décret en Conseil d'État, en application de l'article L524-2 du Code du Patrimoine, Les montants de la RAP sont calculés selon les modalités fixées par l'article L524-7 du Code du Patrimoine.

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

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

- **Participation pour équipements propres** (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme)

Article 6 : Observations et prescriptions

Le terrain est situé en : Zone à risque d'exposition au plomb

Le terrain est situé en : Zone de sismicité : Très faible

Le terrain est concerné par l'aléa retrait et gonflement des argiles. La carte d'exposition à ce risque est consultable sur www.georisques.gouv.fr. Sa vulnérabilité à ce risque peut être réduite en adoptant des mesures simples consultables et téléchargeables (brochure de recommandation de construction) grâce au lien : www.aube.gouv.fr ».

Le terrain est concerné par le classement sonore des infrastructures de transports de la RD164 : Catégorie 4 (Dans une bande de 30m de part et d'autre de la voirie, les bâtiments d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique).

Le terrain est concerné par un milieu potentiellement humide.

Le terrain est concerné par la présence d'un zonage archéologique (tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m²).

Le terrain se situe en zone de publicité n°3 du Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).

Sur la commune il n'y a pas de :

- Plan d'Alignement
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Zone de Revitalisation Rurale
- Périmètre de résorption de l'habitat insalubre
- Périmètre de contrôle de densité
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- Arrêté relatif aux termites, mérules et autres insectes xylophage

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent 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 présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

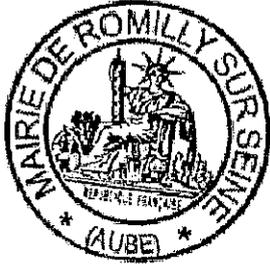
ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous 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 des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé 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 d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.



Fait à Romilly-Sur-Seine,

le 26 janvier 2024

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,

Christophe BOUCHUT

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède 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 a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors 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 tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

