

Dossier n° **CU 89257 22 T0071**  
Date de dépôt : **23/05/2022**  
Demandeur : **CABINET PAILLARD HPUC**  
Représenté par : **Monsieur HERVE PAILLARD**  
Adresse du terrain : **123 Avenue Jean Jaures 89400 Migennes**  
Référence(s) cadastrale(s) : **AA228**

## **CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**

délivré au nom de la commune par le maire  
(L.410-1 a) du code de l'urbanisme)

*indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété  
et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain*

### **NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Plan Local d'Urbanisme : **approuvé le 13/09/2006 - révisé et modifié le 12/12/2007 - révisé et modifié le 23/11/2016**

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) : **UC**

Conformément à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, 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 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.

### **NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- **T5 - Dégagement aéronautique**

Liste des périmètres d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- **Périmètre du droit de préemption urbain simple,**
- **Classement sonore voies de chemin de fer, ligne SNCF PLM, largeur 300m, catégorie 1,**
- **Classement sonore voies départementales, RD 943, largeur 30m, catégorie 4,**
- **Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, n°1,**
- **Plan de prévention des risques naturels de retrait-gonflement des sols argileux : Faible, Zone de présomption de prescription archéologique.**

- **LE TERRAIN N'EST PAS CONCERNÉ PAR L'ALIGNEMENT VOIES PUBLIQUES.**

### **INFORMATIONS**

**Le terrain est situé à proximité du projet de déviation d'agglomération : les propriétés limitrophes de la future déviation sont grevées de la servitude relative aux interdictions d'accès (pas d'accès direct à la déviation) (Article L.152-1 et L.152-2 du code de la voirie routière).**

- Par arrêté préfectoral DDASS/SE2004/084 du 24 février 2004, l'ensemble du département de l'Yonne est classé zone à risque d'exposition au plomb en ce qui concerne l'habitat construit avant 1948.

- N'est pas concerné par le dispositif relatif à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages.

- La commune est concernée par le PPRI : inondations par débordement de l'Yonne et de l'Armançon (Arrêté d'approbation Préfectoral n° PREF-CAB 2004 -0364 fiche communale annexée DDT-SERI-2016-0066)

<https://www.yonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-prevention-des-risques/Risques-majeurs/Acces-par-commune-aux-servitudes-d-utilite-publique-relatives-aux-risques/Migennes/Risques-naturels-inondation-Yonne-et-Armancon>

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.

**Le terrain objet de la demande porte le numéro 123 Avenue Jean Jaures 89400 Migennes**

## REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

**TAXES** Les taxes suivantes seront assises et liquidées 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 d'Aménagement communale : Taux 3,00%

Taxe d'aménagement départementale composée de :

- Taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE) : Taux : 0,3%

- Taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) : Taux : 1%

Redevance d'archéologie préventive (Article L.332-6 (5°) du code de l'urbanisme, relative à l'archéologie préventive.) Taux : 0,4%

**PARTICIPATIONS** 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 la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable**

Participations pour équipements publics exceptionnels (Article L. 332-8) du code de l'urbanisme

**Participations préalablement instaurées par délibération**

Participation dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (Articles L.332-11-3 et 332-11-4, R.332-25-1,

332-25-2, 332-25-3 et 332-41 du code de l'urbanisme).

Financement des équipements publics en ZAC (Article L.311-4 du code de l'urbanisme)

Fait à MIGENNES, le 24/05/2022,

Le Maire,  
François BOUCHER



### INFORMATIONS

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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 de deux mois vaut rejet implicite).

**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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effet 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. Toute construction fera l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

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

Le présent certificat comprend 2 pages

Commune de **MIGENNES** (Département de l'YONNE)

Adresse : **123/123 bis avenue Jean Jaurès**

Cadastre : Section AA n°228

Contenance cadastrale : 1696 m<sup>2</sup>

Dossier n°220331

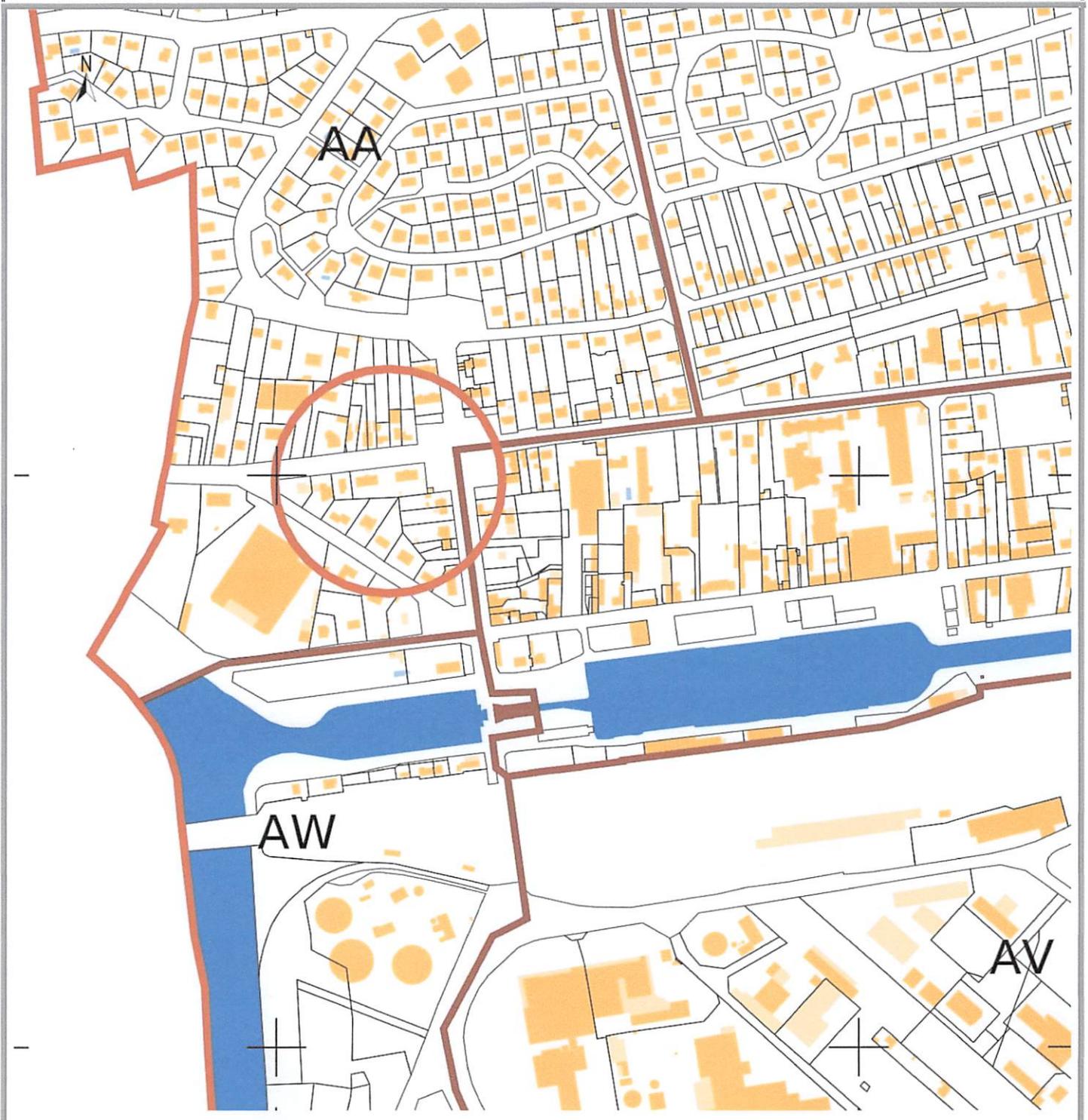
**PLAN DE SITUATION**

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Gabriel Alexandru IUSCO

Lot(s) 17, 6, 9 et 38 de l'état descriptif de division

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **MIGENNES** (Département de l'YONNE)

Adresse : **123/123 bis avenue Jean Jaurès**

Cadastre : Section AA n°228

Contenance cadastrale : 1696 m<sup>2</sup>

Dossier n°220331

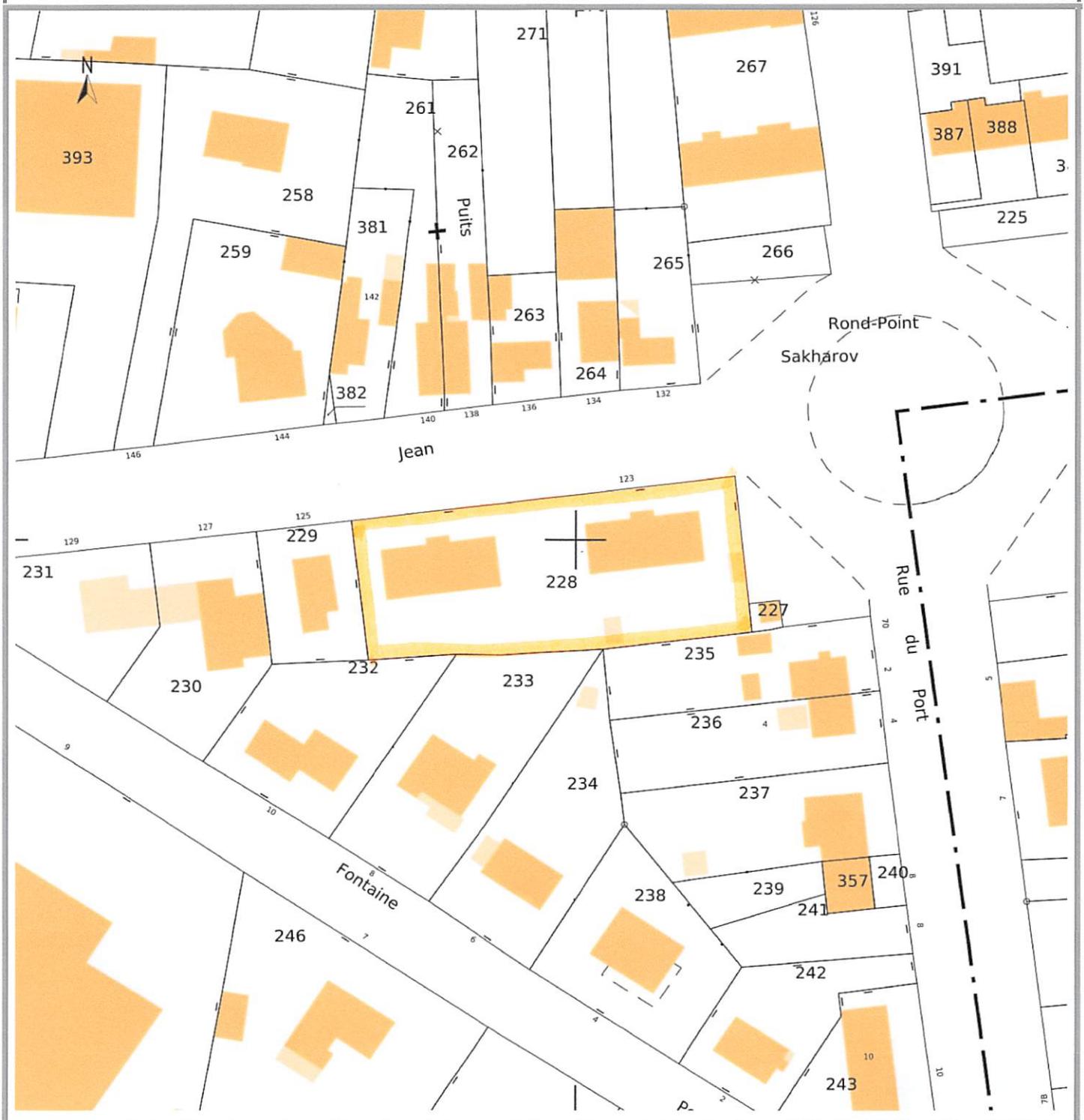
**PLAN DE MASSE**

ECHELLE 1/1000

PROPRIETAIRE(S): M. Gabriel Alexandru IUSCO

Lot(s) 17, 6, 9 et 38 de l'état descriptif de division

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 07/06/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 8904101131

SF2202728961

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 089				Commune : 257				MIGENNES		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AA	0228			123 AV JEAN JAURES	0ha16a96ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



## Fiche parcelle cadastrale

Migennes  
AA 228

Fiche éditée le 27 juin 2022 à 15h35 (UTC +0200)  
Par

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Migennes (89257)

**Préfixe** : 000

**Section** : AA

**Numéro** : 228

**Adresse postale la plus proche** :  
123bis Avenue Jean Jaures 89400 Migennes

### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 16 a 96 ca \*

**Parcelle arpentée** : non

Parcelle créée en 2000 (remaniement).

**Lieu-dit cadastral** : LE CHAMP FORT

\* Ne vaut pas certificat de surface



### GEOMETRES-EXPERTS

**Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle** :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

**Coordonnées des détenteurs** :

*Bientôt disponible*

### URBANISME

Les documents d'urbanisme concernant cette commune n'ont pas encore été mis en ligne.

## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport?lon=3.5034878807861727&lat=47.96286616497585&isCadastre=true>

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

### Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **48000 €**

Date de la mutation : 2019-06-28

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 1043,48 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

appartement (46 m<sup>2</sup> , 2 pièce(s) )

- **59000 €**

Date de la mutation : 2014-07-09

Prix / m<sup>2</sup> estimé : 1000,0 € / m<sup>2</sup>

**Locaux**

appartement (59 m<sup>2</sup> , 3 pièce(s) )



# MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

## ÉTAT DES RISQUES RÉGLMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 27 juin 2022

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

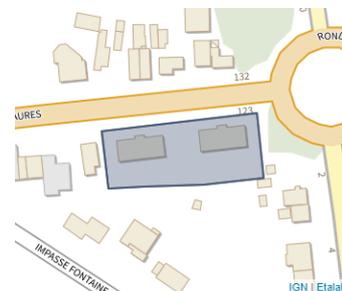
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

**89400 MIGENNES**

Code parcelle :  
**000-AA-228**



Parcelle(s) : 000-AA-228, 89400 MIGENNES

1 / 10 pages

# RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

## MOUVEMENT DE TERRAIN



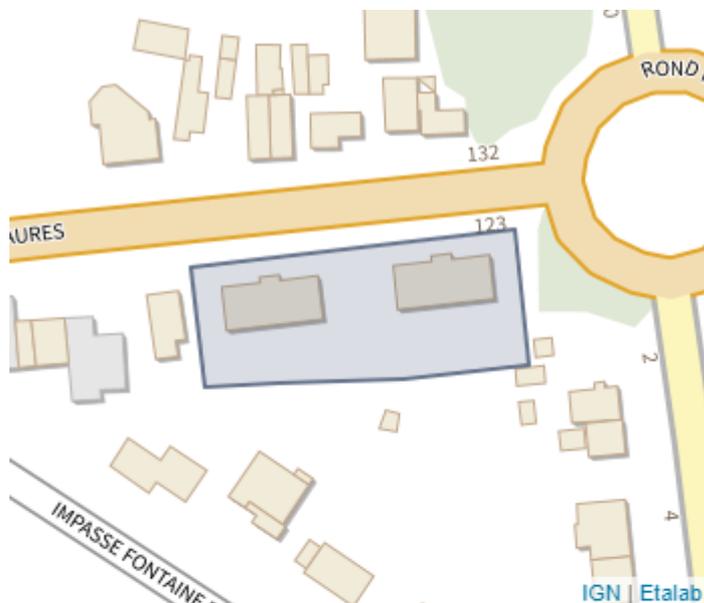
Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé retrait-gonflement sols argileux a été prescrit sur le territoire de votre commune.

Date de prescription : 16/08/2016

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration sur la commune dont le périmètre et les règles sont en cours d'élaboration.

Le PPR couvre les aléas suivants :  
Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



## RECOMMANDATIONS

### Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

## AUTRES INFORMATIONS

### POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

### RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

### RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

### BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

## **INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR**

## INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

### SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPR sur la commune de Migennes a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 11/06/1997

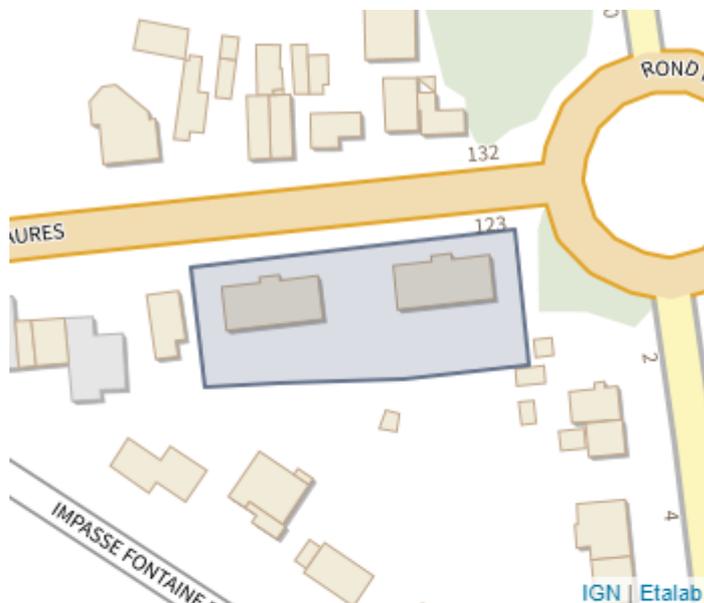
Date d'approbation : 26/11/2004

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



### INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPR sur la commune Migennes a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 11/06/1997

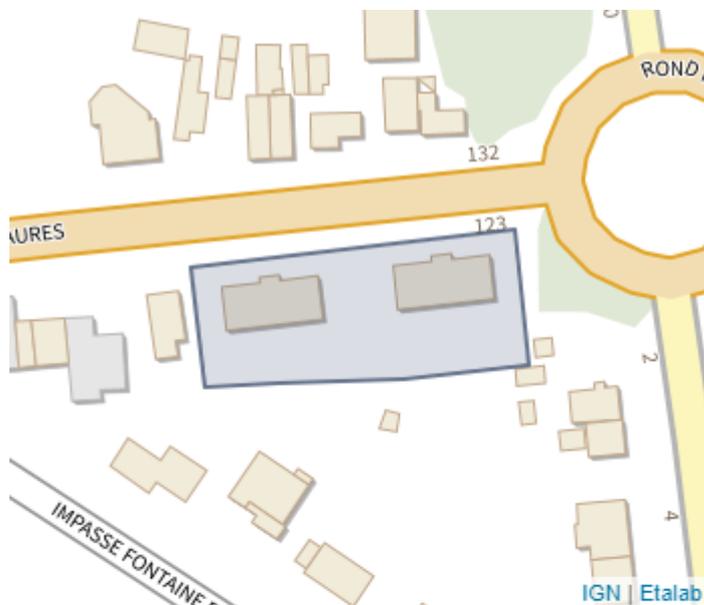
Date d'approbation : 26/11/2004

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Inondation

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



## ARGILE : 3/3

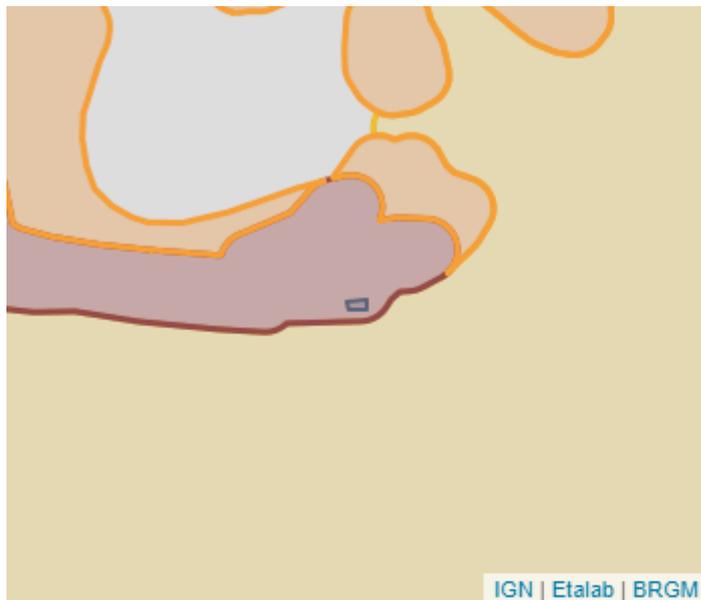


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



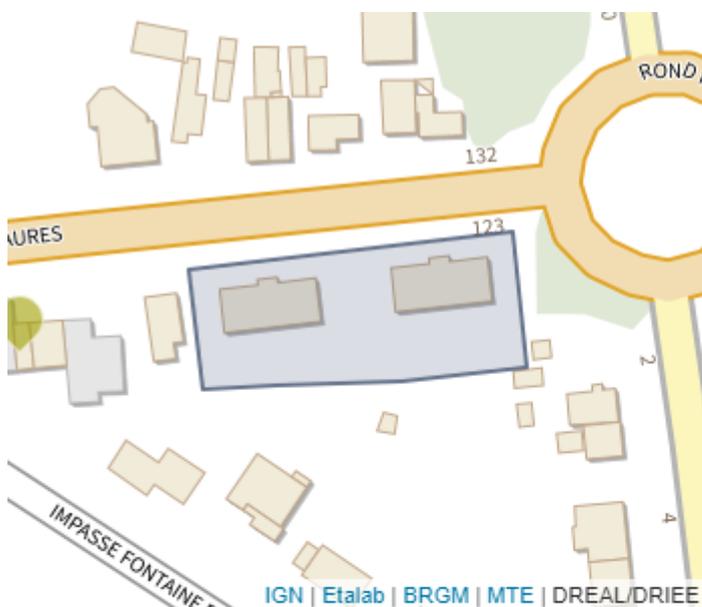
## POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 4 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 10

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100232A	15/03/2001	16/03/2001	27/04/2001	28/04/2001
INTE1316146A	06/05/2013	07/05/2013	20/06/2013	27/06/2013
INTE1620877A	28/05/2016	30/05/2016	26/07/2016	12/08/2016
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE9800324A	25/04/1998	29/04/1998	10/08/1998	22/08/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Sécheresse : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0600185A	01/07/2003	30/09/2003	30/03/2006	02/04/2006
INTE1914147A	01/07/2018	31/12/2018	21/05/2019	22/06/2019
INTE2010312A	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

## ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
S.A.R.L. MIGENNES AUTOMOBILES	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3802986">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3802986</a>
ESSO S.A.	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3802987">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3802987</a>
Sté SCHIEVER	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3802990">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3802990</a>
SARL SADEP (AVIA)	<a href="https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3802991">https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3802991</a>