



CERTIFICAT D'URBANISME

C U 0 9 1 5 5 2 2 3 1 0 0 5 4

Délivré par le Maire au nom de la commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION

LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse :	15, rue des Clozeaux à SAINT-GERMAIN-LÈS-ARPAJON
Cadastre (numéros de sections et parcelles) :	AE 135 - Superficie : 1 080 m ²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT :	
Identité (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) :	[REDACTED]
Adresse :	[REDACTED]

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 21/11/2022

(Ne concerne que la case cochée ci-dessous)

- 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 ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

- Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre. (art. L.410-1.2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme).

Nature de l'opération :

Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 10 et 11

CADRE 3 : SITUATION DU TERRAIN

Le bien se situe dans la /les zone(s) : UR4

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 septembre 2016 rectifié le 26 janvier 2017.

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n° 98 du Conseil Municipal du 06 décembre 2018.

Modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 7 octobre 2021.

Révision du Plan Local d'Urbanisme –Objectifs poursuivis et modalités de la concertation – débat sur les orientations générales du projet d'aménagement durable (PADD) par délibérations n°18 et n°19 du 17 mars 2022.

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

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

Aléa mouvements de terrain liés aux argiles : Aléa

Emplacement réservé numéro 14 élargissement de la rue des Clozeaux

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) : Simple

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

CADRE 5 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT

au bénéfice de : la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon

Si D.P.U. : 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.

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement : art. R 331-5 et R 331-6 du Code de l'Urbanisme Taux communal : 5% - Taux départemental : 2,5% - Taux régional : 1% <input type="checkbox"/> Exonérations : art. R 331.5 et R 331-6 du Code de l'Urbanisme <input type="checkbox"/> V.S.D – Versement sous-densité	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour création de bureau ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France. <input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive - Taux : 0,4% (par application de la loi n° 2004-804 du 09 août 2004.)	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i> <ul style="list-style-type: none"> par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) l'article L. 332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input checked="" type="checkbox"/> Le demandeur est informé qu'il est redevable de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). Elle est due pour tout branchement au réseau d'Assainissement, suivant la délibération du Conseil Municipal n° 58 du 20 juin 2012.	
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aire de stationnement (article L.332-6-1-2 ^{ème} -b du code de l'urbanisme). Montant fixé à : Ce montant est actualisé tous les ans au 1 ^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme).	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-6-1-2 ^{ème} -d du code de l'urbanisme). Délibération du conseil municipal du : 20/05/2009	
<input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9 du code de l'urbanisme). (Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L.331-4).	

CADRE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L.111-11 DU CODE DE L'URBANISME				
RESEAUX	Desserte	Sera desservi : service du concessionnaire	Vers le	Date non déterminée
Voie(s) publiques	oui	RUE DES CLOZEAUX		
Eau potable	oui	Eau Cœur d'Essonne		
Assainissement	oui	Cœur d'Essonne Agglomération		
Electricité	-	ENEDIS		

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<p>Le bien n'est pas inclus dans un périmètre de résorption d'habitat insalubre. Le bien n'est concerné ni par un arrêté de péril ni par un arrêté d'hygiène et d'insalubrité. Le bien n'est pas inclus dans une zone concernée par la nécessité de délivrance d'un certificat parasitaire. Le bien est inclus dans une zone à risque d'exposition au plomb par arrêtés préfectoraux n° 010082 du 1er février 2001 et n° 010108 du 9 février 2001.</p> <p>Dans le souci de préserver l'environnement, au dépôt de la Déclaration d'Intention d'aliéner, il sera demandé le certificat de conformité des branchements particuliers d'assainissement, en application des délibérations du conseil municipal du 21/02/2000 et du 14/09/2001, prises suivant les principes de la Loi sur l'Eau.</p> <p>Le bien n'est pas inclus dans le périmètre concernant les risques naturels et technologiques défini par l'arrêté préfectoral 2017-DDT-SE n°691 du 22 novembre 2017, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à 27, du code l'environnement. A savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) des vallées de l'Orge et de la Salmouille dans le département de l'Essonne et des Yvelines. <p>Le bien est inclus dans le périmètre concernant le risque sismique défini par l'arrêté préfectoral n°405 du 22 décembre 2020, notamment les articles L.563-1 et R.563-1 à D.563-8-1, du code l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le département de l'Essonne est entièrement compris en zone de sismicité très faible. <p>Un permis de construire autorisant la création des réseaux et la création des réseaux du lot A à bâtir devront être autorisés et réalisés avant l'année 2024.</p>

L'arrête est disponible sur le site Internet des services de l'Etat en l'Essonne : <http://www.essonne.gouv.fr/IAL>

« **Sur un terrain boisé, une autorisation de défrichage doit être obtenue préalablement au permis de construire.**
Le fait qu'un terrain soit classé constructible au document d'urbanisme de la commune est sans incidence sur la possibilité d'obtenir une autorisation de défrichage le code de l'urbanisme et le code forestier étant des réglementations indépendantes. De ce fait, il est vivement recommandé lors de l'acquisition d'un terrain constructible boisé soumis à autorisation de défrichage, d'émettre une réserve lors de la signature de la promesse de vente, en conditionnant la vente à l'obtention de l'autorisation de défrichage. »

Par délibération n° 20b du 18 décembre 2007, portant réforme relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, le conseil municipal a instauré la déclaration préalable en matière de clôtures.

Par délibération n° 20c du 18 décembre 2007, portant réforme relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, le conseil municipal a instauré le maintien du permis de démolir.

Par délibération n°18 du 2 juillet 2009, portant institution d'une taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructible.

Le bien porte le numéro 15 sur la voie **RUE DES CLOZEAUX**

Vu l'avis avec prescriptions des Services Techniques de la Commune de Saint-Germain-Lès-Arpajon en date du 22/06/2023,
Vu l'avis avec prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération en date du 14/06/2023,
Vu l'avis avec prescriptions de Eau Cœur d'Essonne en date du 12/06/2023,

Considérant l'avis des Services Techniques de la Commune de Saint-Germain-Lès-Arpajon en date du 22/06/2023 qui stipule notamment que des travaux d'enfouissement des réseaux s'achèveront fin année 2023 et des travaux de voirie commenceront en début d'année 2024. Tous les branchements pour la viabilisation du terrain devront être réalisées avant les travaux de voirie. Aucune intervention ne pourra être faite une fois la voirie neuve.

**CADRE 09 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE
REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)**

X Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L.410-1, 2^{ème} alinéa)

Toutefois, en cas de démolition des bâtiments existants :

Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.
 Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette mentionnée au cadre 4 (5^e colonne) sur le terrain de la demande.

- **Sous réserve de l'avis des concessionnaires consultés dans le cadre des permis de construire (voir cadre 11).**
- **Dans le cadre de la division parcellaire, le pétitionnaire devra se rapprocher de la régie Eau Cœur d'Essonne pour vérifier que le branchement d'eau potable ne traverse pas la nouvelle division et que la position du compteur ne se situe pas sous cette dernière. Auquel cas, des travaux de normalisation devront s'engager au frais du pétitionnaire.**
- **L'aménagement du trottoir pour créer l'accès au lot, le déplacement des réseaux et les équipements seront à la charge du pétitionnaire en accord avec les services techniques.**

Le projet devra respecter l'ensemble des articles du règlement de la zone UR4 du Plan Local d'Urbanisme y compris les article UR4-3 ; UR4-12 ET UR4-13.

Il devra obligatoirement déposer une demande de permis de construire afin de réaliser les réseaux avant l'année 2024.

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :

**CADRE 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION
(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**

**Le pétitionnaire devra démonter l'abri construit sans autorisation jouxtant l'habitation.
Le futur lot numéro B, lot bâti devra faire l'objet d'une déclaration préalable afin de régulariser la transformation de la place de stationnement située dans l'habitation existante.**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-dessous devront être accomplies.

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le

certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou de la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages
Pour toute demande de renseignements,
s'adresser :

Le 28/06/2023

Affaire suivie par le service

Urbanisme :

Sylvie VALONY

Tel : 01.69.26.26.27



Pour Monsieur le Maire et par délégation,
L'Adjointe au Maire, chargée de l'Urbanisme
Et du Droit des Sols,

Laudénia VELHO

INFORMATIONS

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. En effet, 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics

DROITS DES TIERS : la présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : 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.

ALIGNEMENT – Si vous désirez connaître la limite du domaine public au droit de votre propriété vous devez solliciter une « demande d'alignement » auprès de la commune. (Imprimé disponible en Mairie).
(Les limites entre propriétaires privés étant définies par géomètre).

VOIRIE - ACCES – Si un accès au terrain doit être réalisé à partir de la voie publique, vous devez solliciter une « permission ou autorisation de voirie » auprès de la commune. (Imprimé disponible en Mairie).
L'accès à la voie publique devra recevoir l'accord du service gestionnaire du domaine public.

ASSAINISSEMENT – Système préconisé – L'assainissement individuel sera réalisé conformément aux normes de la réglementation en vigueur. L'installation devra être conçue de manière à permettre le raccordement ultérieur à un éventuel réseau d'assainissement public. Ce dispositif ne pourra en aucun cas recevoir les eaux pluviales. Le rejet de l'effluent ne peut être réalisé qu'en dehors du périmètre de construction de 35 m de rayon autour du (des) puits existant (s). Principe de l'installation : Le système individuel d'assainissement sera conçu suivant l'autorisation municipale à recueillir.

DIVISION DE TERRAIN

Certificat délivré sous réserve que la présente division n'entre pas dans le champ d'application de l'article R 315-1 du code de l'urbanisme concernant les dispositions relatives à la réglementation sur les lotissements