



CERTIFICAT D'URBANISME

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

Délivré par le Maire au nom de la commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
<p style="text-align: center;">LOCALISATION DU TERRAIN</p> <p>Adresse :</p> <p>Cadastre (numéros de sections et parcelles) :</p>	<p>8, Sentier des Varennes à SAINT-GERMAIN-LÈS-ARPAJON</p> <p>AL585, AL587, AL589 - Superficie : 1 053,00m²</p>
<p style="text-align: center;">DEMANDEUR DU CERTIFICAT :</p> <p>Identité (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) :</p> <p>Adresse :</p>	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100%; min-height: 60px;"></div>
CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 08/01/2024 (Ne concerne que la case cochée ci-dessous)	
<p><input type="checkbox"/> - 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).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> - 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).</p> <p>Nature de l'opération :</p> <p><i>Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 10 et 11</i></p>	
CADRE 3 : SITUATION DU TERRAIN	
<p>Le bien se situe dans la /les zone(s) :</p> <p>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. Délibération du Conseil Municipal n° 2022-018 du 17/03/2022 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs et les modalités de la concertation. Délibération portant en débat les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durant du Conseil Municipal n°2023-19 du 17 mars 2022. Délibération portant en débat les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durant du Conseil Municipal du n°2023-54 du 17/10/2023.</p>	
CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN	
<p>Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :</p> <p>Aléa mouvements de terrain liés aux argiles : Aléa Moyen</p> <p>Limite de zone intérieur de laquelle les bâtiments neufs d'habitation peuvent être soumis à des conditions d'isolation acoustique (Type 1)</p> <p>Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et réception contre les obstacles (PT2)</p> <p>Servitudes aéronautiques de dégagement (Aéroport d'Orly)</p>	

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION	CADRE 5 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT
<p>Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) : Simple</p> <p>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.</p>	<p>au bénéfice de : la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon</p> <p>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.</p> <p>SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>

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
<p><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</p>	
<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	<p>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</p> <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. <p>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.</p>
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 déterminé e
Voie(s) publiques	1	Sentier des Varennes		
Eau potable	1	Eau Cœur d'Essonne		
Assainissement	1	Cœur d'Essonne Agglomération		
Electricité	1	ENEDIS		

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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.

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.

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 :

- **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.**

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 :

- **Le département de l'Essonne est entièrement compris en zone de sismicité très faible.**

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 défrichement 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 défrichement 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 défrichement, d'émettre une réserve lors de la signature de la promesse de vente, en conditionnant la vente à l'obtention de l'autorisation de défrichement. »

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 **8** sur la voie **Sentier des Varennes**

Le bien est concerné par une emprise d'alignement,

Emplacement réservé n°20 au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 29/09/2016 rectifié le 26/01/2017.

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°98 du Conseil Municipal du 6 décembre 2018.

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°61 du Conseil Municipal du 7 octobre 2021.

**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)**

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel susvisé,
Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.421-10 à L.421-4, R 421-1 et suivants et R111-2,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 septembre 2016, rectifié le 26 janvier 2017 ;
Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération n°98 du Conseil Municipal du 06 décembre 2018 ;
Vu la Modification n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 7 octobre 2021.
Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2022-018 du 17/03/2022 portant prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs et les modalités de la concertation ;
Vu la délibération portant en débat les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durant du Conseil Municipal n°2023-19 du 17 mars 2022 ;
Vu la délibération portant en débat les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement durant du Conseil Municipal du n°2023-54 du 17/10/2023 ;
Vu l'avis de dépôt du certificat d'urbanisme opérationnel déposé en mairie de Saint-Germain-lès-Arpajon le 08/01/2024,

Considérant que l'objet de la demande tel qu'indiquer dans la description sommaire de l'opération projetée du Cerfa mentionne, la « création d'un lot à bâtir de 310m»,

Considérant que le plan CU3 ne présente aucune légende et ne présente pas de limites claires pour chacun des lots.

Considérant l'article R 410-1 al 2 du code de l'urbanisme mentionne que le plan CU3 doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Considérant que tous les bâtiments existants ne sont pas tous répertoriés il doit être également matérialisé et légendé les bâtiments annexes présents sur le terrain.

Considérant que l'article R 410-1 al. 2 du code de l'urbanisme stipule également que la note succincte de l'opération doit indiquer les constructions existantes sur le terrain or, toutes les constructions existantes ne sont pas indiquées ni répertoriées.

Considérant qu'en égard aux informations fournies, au stade du présent certificat d'urbanisme, il n'est pas possible de se prononcer sur la faisabilité du projet.

Considérant l'article UR4-7 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui stipule qu'au-delà de la bande de 25m les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Considérant que le projet tel que présenté au plan de division CU3, l'hypothèse d'implantation projetée est représentée en limite séparative Nord.

Considérant que le projet présenté n'est conforme à Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Par conséquent, le terrain ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande du certificat d'urbanisme (article L.410-1-2 du Code de l'urbanisme).

L'opération projetée fait l'objet de l'octroi d'un certificat d'urbanisme opérationnel négatif.

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)

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 5 pages
Pour toute demande de renseignements,
s'adresser :

Service Urbanisme :

Tel : 01.69.26.26.27

urbanisme@ville-sgla.fr

Le 15/02/2024

**Pour le Maire, et par délégation,
La 2ème Adjointe chargée de l'Urbanisme,
du Droit des sols et du Cimetière
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