

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
**Ville de Chilly Mazarin**

**N° de dossier**  
**CU0911612310227**

Délivré par le Maire au nom de la commune

**CADRE 1 : IDENTIFICATION**

LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse :</u>	53 Rue Pierre Mendès France 91380 CHILLY-MAZARIN
Cadastre (numéros de sections et parcelles) :  <u>Superficie du terrain :</u>	AK 17 – AK 18  838 m <sup>2</sup>
DEMANDEUR DU CERTIFICAT : <u>Identité:</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)  <u>Adresse :</u>	SARL SOVITAL Représentée par Monsieur GUIMARES Alexandre  77 Avenue des Chèvrefeuilles 91700 SAINT GENEVIEVE DES BOIS

**CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 21/09/2023**

☒ 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<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme).

Nature de l'opération : Division parcellaire

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

**CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 avril 2011, exécutoire le 6 mai 2011, modifié le 28 juin 2011 et révisé les 24 septembre 2012, 20 mai 2015 et 20 septembre 2018, exécutoire le 8 décembre 2018 et modifié le 4 mai 2019 :

Le terrain est situé en zone UH

Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

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

Faisceau hertzien Les Lilas - Boissy sous Saint Yon  
Liaison hertzienne Taverny-Bessancourt – Brétigny-sur-Orge

**CADRE 5 : NATURE DES INFORMATIONS UTILES APPLICABLES AU TERRAIN**

L'alignement est conservé  
Retrait et gonflement des argiles : aléa fort  
Règlement Local de Publicité : secteurs résidentiels

**CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION**

**Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune.**

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.

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 7 : 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

<b>TAXES</b>	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement (5,00%) depuis le 1 <sup>er</sup> mars 2012.	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France.	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive)	
<b>PARTICIPATIONS</b>	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou un permis d'aménager.</i>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -b). Délibérations du conseil municipal du : 20/10/1997 et 01/03/2004	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -d). Délibération du conseil municipal du : 26/11/2001	
<input type="checkbox"/> Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).	

**CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME**

Eau potable	Existant	Suffisant
Assainissement	Existant	Suffisant
Electricité	Existant	Suffisant
Gaz	Non renseigné	Non renseigné
Voirie	Non renseigné	Non renseigné

**CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

L'alignement actuel est conservé.

La propriété n'est pas numérotée.

Aucun arrêté préfectoral ne rend obligatoire la production de certificat parasitaire lors de ventes immobilières sur le territoire de la commune.

Conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral modificatif n°01-0108 du 09/02/2001, un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 01/01/1948.

La propriété n'est située ni dans un secteur sauvegardé, ni dans une zone de rénovation urbaine, ni dans un périmètre de restauration immobilière, ni dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre, ni frappée par un arrêté de péril, ni implanté sur une carrière et n'a pas fait l'objet d'une injonction de travaux.

La Commune est inscrite sur la liste des communes où les propriétaires sont obligés d'effectuer au moins tous les dix ans le ravalement des façades de leurs immeubles, par arrêté préfectoral n°2005-Dde-SH 0209 du 23/08/2005.

Vu l'avis d'**ENEDIS** en date du 20/10/2023 ;

Vu l'avis du **Syndicat de l'Yvette** en date du 24/10/2023 ;

Vu l'avis de la **Communauté d'Agglomération Paris-Saclay – service assainissement** en date du 30/10/2023 ;

Vu l'avis de la **Communauté d'Agglomération Paris-Saclay – service eau potable** en date du 30/10/2023 ;

Le demandeur est informé qu'il devra respecter les prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette en date du 29/09/2022 suivantes :

- Concernant les eaux usées : « Un réseau d'eaux usées est existant au droit de la parcelle, rue Pierre Mendès France. Les constructions devront respecter le Règlement d'Assainissement Collectif de la Communauté Paris-Saclay. »
- Concernant les eaux pluviales : « L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée qu'elle soit totale ou partielle. Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé, et devra être dimensionné pour l'ensemble du site pour une pluie de 50mm de retour 20ans ce qui correspond à 50mm pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de 1,2l/S/ha peut être autorisé sur le réseau public d'eaux pluviales sous réserve de prescriptions plus restrictives fixées par la commune. Les ouvrages devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle et un entretien annuel devra être réalisé.

*Le cas échéant, le pétitionnaire devra se conformer à la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement. Cela concerne notamment les projets en zone humide (avérée ou supposée), en zone naturelle d'expansion de crues (lit majeur), en zone inondable dans les communes non soumises à un PPRI (PHEC), les zones soumises à PPRI, les zones soumises à un risque potentiel d'inondation ou de submersion, notamment par ruissellement et toutes les autres rubriques figurant dans la nomenclature. »*

**CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

- ☒ **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<sup>ème</sup> alinéa)**

Les prescriptions contenues dans le règlement des dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines et celles contenues dans le règlement de la zone UH du règlement du Plan Local d'Urbanisme devront être strictement respectées.

- ☐ **Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 3<sup>ème</sup> alinéa) au(x) motif(s) que :**

**CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire, il conviendra de consulter :

- ENEDIS
- Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette
- Communauté d'Agglomération Paris Saclay
- Service Départemental d'Incendie et de Secours



**CADRE 12 : 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-après devront être accomplies :

- Déclaration préalable de division
- Permis de construire

**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 la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages

Le 16/11/2023

Pour toute demande de renseignements,  
s'adresser à :

Hôtel de Ville  
Place du 8 mai 1945  
91380 CHILLY-MAZARIN

**SERVICE URBANISME**

**TEL : 01.69.10.37.30.**

Le Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme  
réglementaire

Eddy POLICE



Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 et 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**INFORMATIONS****DUREE DE VALIDITE :**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'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 du tribunal de grande instance, notaire, ...).

**PROLONGATION DE VALIDITE** (article R 410-18 du code de l'urbanisme) :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE** (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 170 m<sup>2</sup>.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, 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).