



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DIRECTION URBANISME ET PATRIMOINE

DOSSIER N°	CU 91200 21 10262
déposé le	02/12/2021
par	SNC Dourdan Châteaudun représentée par M. Nicolas Hannezo
demeurant	Centre d'affaires Eleusis 5 1 rue Pierre et Marie Curie CS 40231 22192 PLERIN CEDEX
sur un terrain sis	1 à 5 avenue de Châteaudun 91410 DOURDAN cadastré AO 387p - AO 392p
surface	2 408,00 m ²
propriétaire	SNC Dourdan Châteaudun représentée par M. Nicolas Hannezo

ARRIVÉE
21 FEV. 2022
SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

Le Maire,

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,

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE

Création d'un lotissement de 10 lots à bâtir destiné à la réalisation de maisons d'habitation de 180 m² de surface de plancher maximum par lot.

L'accès au lot se fera directement depuis l'avenue de Châteaudun et la rue Sainte Barbe en respectant une contrainte de zone d'accès définie sur le plan CU2.

Les constructions doivent s'implanter dans la zone d'implantation définie sur le plan CU2 en respectant les règles d'urbanisme du PLU et les règles définies dans le cahier des charges du lotissement joint au présent dossier.

Ainsi le dossier veille à s'assurer de la constructibilité de maisons de type R+C ou R+1+C sur chacun des lots à bâtir.

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 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/11/2013 par délibération municipale n°2013-131, mis à jour par arrêté municipal n°2014-87 du 10/03/2014 et approuvé suite aux remarques du Préfet par délibération

municipale du 14/03/2014 n°2014-014, mis à jour par arrêté municipal n°2014-220 du 22/05/2014 pour l'intégration des périmètres de protection modifiés, mis en révision générale par délibération n°2014-075 du 13/06/2014, modifié par délibération du Conseil Municipal n°2014-154 du 19/12/2014, mis à jour n°2 par arrêté municipal n°2016-006 en date du 29/01/2016 portant périmètre de protection des canalisations de transport de gaz, mis à jour n°3 par arrêté municipal n°ARR 2018-029 du 16 février 2018, portant intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans le département de l'Essonne et de Yvelines,

Vu le Site Patrimonial Remarquable approuvé le 26/02/2020 par délibération municipale n°2020-012,

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

- **UR1***
- **Secteur de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme)**

Article 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilités publiques :

- Site Patrimonial Remarquable : Cône de vue - Arbres en alignement à conserver
- Périmètre de présomption de prescription archéologique (arrêté préfectoral de ZPPA n°2013-088 du 09/09/2013)
- Périmètres de Consultation des Canalisations de Gaz
- Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme (ancien article L123-1-57° du code de l'urbanisme)
- Zonage assainissement collectif

Autres servitudes :

- Passage d'une canalisation d'eau publique d'eaux pluviales

Article 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME, en application de l'article L 410.1, 2 ème alinéa du code de l'urbanisme

L'opération est réalisable sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-dessous et dans les cadres ci-après :

- ✓ Le pétitionnaire devra respecter le règlement de la zone UR1* ainsi que les règles sur la préservation des vues sur le château et l'église instaurées par le cône de vue sur le plan de protection et de mise en valeur du règlement du Site Patrimonial Remarquable.
- ✓ Le cahier des charges du lotissement devra être modifié en prenant en compte les prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 14/01/2022, ci-annexé.
- ✓ Le projet se situe sur une parcelle concernée par un secteur de mixité sociale qui indique que 100% des logements doivent être affectés sur ce secteur au logement social en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.
- ✓ Aucun accès ne pourra se faire au niveau du feu tricolore, au niveau des passages piétons ou des candélabres.

- ✓ L'aménagement des accès, des bateaux, sera à la charge pleine et entière du pétitionnaire. Ce dernier devra se rapprocher des services techniques afin de convenir des modalités des travaux.
- ✓ Pour les lots 8, 9 et 10 : les travaux d'aménagement du domaine public pour accéder à ces lots seront à la charge pleine et entière du pétitionnaire. Ce dernier devra se rapprocher des services techniques et de l'urbanisme pour convenir des modalités de ces aménagements.
- ✓ Une canalisation publique d'eaux pluviales traverse le terrain. Aucune fondation ou plancher ne pourront venir chevaucher cette canalisation. Le pétitionnaire devra se rapprocher du Syndicat de l'Orge pour la création des servitudes de passage sur les lots à bâtir, ainsi que pour la validation de tout autre projet portant sur cette canalisation.
- ✓ Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau public d'assainissement pluvial (notion de « zéro rejet »). Elles seront infiltrées à la parcelle.
- ✓ Le pétitionnaire réalisera à sa charge pleine et entière les branchements et extension de réseaux nécessaires à la viabilité de son terrain.
- ✓ La puissance de raccordement électrique retenue est de 82 kVA triphasé, conformément à l'avis d'ENEDIS sur la DP 91200 21 10134. En cas de demande de puissance supérieure, les frais engendrés seront à la charge pleine et entière du pétitionnaire.

Article 5 : Droit de préemption affecté au dossier :

Droit de Préemption Urbain Renforcé, délibération municipale n°2015-045 du 28 mai 2015

Au bénéfice de la commune

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.

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

TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'aménagement (4,5% délibération municipale n°129 du 17/11/2011)
- Redevance d'archéologie préventive (par application de la loi n°2004-804 du 9 août 2004)
- Taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles de par leur classement par le Plan Local d'Urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation a été instaurée (délibération du 17 octobre 2006)

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L332-6-1-2^{ème}, L 332-8)

Participation pour extension du réseau de distribution d'électricité (article L332-8 et L332-15 du code de l'urbanisme, délibération n°2008-149 du 18/12/2008)

Cession gratuite de terrains (article L332-6-1-2^{ème} -e)

Participation au renforcement du réseau d'assainissement

Participation pour financement de l'assainissement collectif pour les rejets d'eaux usées d'origine domestique (PFAC), délibération du Syndicat de l'Orge AG 2021/12 du 28 janvier 2021 :

Taux de collecte : 11€/m² ; Taux de transport : 7€/m² ; Le taux est divisé par deux pour les entrepôts et les commerces ; Le taux est majoré de 20 % pour les restaurants ;

Taxe de 700€ par emplacement pour les stations de lavage.

Participation pour raccordement à l'eau potable de 304,90 €, délibération n°78-28 du 12/05/1978.

Participation du constructeur en ZAC (article L331-4)

Article 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	Desserte	Concessionnaire	Observations
Eau potable	oui	VEOLIA	
Assainissement	oui	Syndicat de l'Orge	
Electricité	oui	ENEDIS	82 kVA triphasé
Voirie	oui	Commune	Attention à ne pas créer des accès au niveau du mobilier urbain

Article 8 : Observations et prescriptions

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

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

Article 9 : Certificats divers

L'arrêté préfectoral n°010082 du 01/02/2001, modifié le 09/02/2001 classe l'ensemble du département de l'Essonne en zone à risque à l'exposition au plomb.

L'arrêté préfectoral n°2017-DDT-SE-591 du 22/09/2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Dourdan, indique que la commune :

- Est située dans une zone 1 de sismicité (aléa très faible)
- Est située dans le périmètre d'un PPRn inondation (plan de prévention des risques naturels prévisibles) par les cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille sur les départements de l'Essonne et des Yvelines, approuvé par arrêté inter préfectoral n°2017-DDT-SE-436 du 16/06/2017 – aléas inondation par l'Orge.
- N'est pas située dans le périmètre d'un PPRT (plan de prévention des risques technologiques) ni dans un périmètre de PPRM (plan de prévention des risques miniers).

Autres précisions : La présente propriété n'est pas incluse dans le périmètre d'une zone :

- . de rénovation urbaine,
- . de restauration immobilière,
- . de résorption de l'habitat insalubre,
- . de carrière,

Elle n'est pas concernée par un arrêté préfectoral relatif aux parasites xylophages,
Elle n'est pas concernée par un arrêté préfectoral ou municipal relatif aux mères.

Elle n'est atteinte par aucune décision de péril, et n'est intéressée par aucune décision administrative d'insalubrité, d'injonction de travaux, de ravalement, ou d'interdiction d'habiter.

- son alignement est conservé,

Conformité de l'assainissement lors de la mutation d'un bien immobilier :

Selon l'article 32-3) du règlement du service public d'assainissement du Syndicat de l'Orge, adopté par délibération du comité syndical du 11 mai 2021; à chaque mutation d'un bien immobilier, le vendeur doit faire réaliser un contrôle de conformité des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales de son installation privée. Le résultat du contrôle est à fournir au Syndicat de l'Orge et au notaire chargé d'établir l'acte authentique afin d'y être annexé.

Si un contrôle de conformité a déjà été réalisé dans les 5 ans précédant la vente, il pourra être pris en compte par le Syndicat de l'Orge.

En cas de constat de non conformité, le Syndicat de l'Orge demande au vendeur de faire les travaux nécessaires à la mise en conformité de son branchement. Si les travaux ne sont pas réalisés par le vendeur, un séquestre peut être fait par le notaire pour faire réaliser les travaux par l'acheteur.

Acquisition d'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.

Pour toute demande de renseignements
s'adresser à:

Mairie de DOURDAN
Service Urbanisme
Esplanade Jean Moulin
B.P. n°70107
91412 DOURDAN Cedex

Tél. : 01.60.81.14.20

Dourdan, le 28/01/2022

Par délégation du Maire
L'Adjoint au Maire,
Délégué à l'urbanisme, au patrimoine et aux
transports,



Laurent LARREGAIN

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 (Greffé 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.

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 hors œuvre nette 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).

DÉLAIS 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 saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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 quatre mois vaut rejet implicite).