

**DIRECTION URBANISME  
ET PATRIMOINE**

---

**DOSSIER N°** CU 91200 22 10063  
**déposé le** 18/03/2022  
**par** Monsieur Olivier BLONDEAU  
**demeurant** 12 RUE LEBRUN  
91410 DOURDAN  
**sur un terrain sis** 12 RUE LEBRUN 91410 DOURDAN  
cadastré AR690, AR689  
**surface** 4 763,00 m<sup>2</sup>  
**propriétaire** M OLIVIER JEAN LUCIEN BLONDEAU  
SCI DE L'ETANG SAINT MARTIN

---

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**

**Construction d'une grande maison comprenant deux logements avec accès à créer au 10 bis rue Lebrun.  
Construction de trois maisons de ville en bande avec deux accès à créer au 13 rue de l'Etang.  
Construction d'un abri de jardin et garage à vélo pour chaque logement le long du pignon du Carré des Archers.  
Rénovation du chalet existant et de la serre attenante.  
Implantation de deux garages pour les véhicules :**

- Un garage pour la maison existante sise 12 rue Lebrun
- Un garage attendant pour le chalet existant sis 17 rue de l'Etang

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 Sailemouille 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, rectifié par délibération municipale n°2020-098 du 17/09/2020,

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

- UR5
- Périmètre du Site Patrimonial Remarquable

### **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 – Terrain et construction recensés au plan de protection et de mise en valeur des secteurs urbanisés => Secteur Faubourg, bâti ancien repéré « villa et pavillon » à protéger, espace libre jardin à protéger et mur de clôture à protéger.
- Périmètre de Présomption de Prescriptions Archéologiques (arrêté préfectoral n° 2013-088 du 09/09/2013).

### **Article 4 : REPOSE 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 aux conditions et réserves suivantes :**

- Les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, en date du 17 mai 2022, dans l'avis ci-annexé, devront être respectées.
- L'avis des Services Techniques, en date du 6 avril 2022, devra être respecté.
- ENEDIS prévoit une extension de réseau électrique, dans son avis du 28 avril 2022. La commune ne pourra pas prendre en charge les frais d'extension et de raccordement au réseau existant. Ces frais devront être à la charge pleine et entière du pétitionnaire.
- Le projet est susceptible d'être soumis à un diagnostic archéologique (cf avis du 13 avril 2022).
- Les prescriptions de Veolia, dans son avis du 17 février 2022 ci-annexé, devront être respectées.
- Les prescriptions du Syndicat de l'Orge dans son avis du 26 janvier 2022, ci-annexé, devront être respectées.

### **Article 5 : Droit de préemption affecté au dossier :**

#### **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)
- Redevance pour la création de bureaux : 0€/m<sup>2</sup>, commerces 0€/m<sup>2</sup>, stockage 14,95€/m<sup>2</sup> en Ile-de-France (en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour la commune de Dourdan)
- 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<sup>ème</sup>, 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<sup>ème</sup> –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 2022/13 du 25 janvier 2022 :  
Taux de collecte : 11,33€/m<sup>2</sup> ; Taux de transport : 7,21€/m<sup>2</sup> ; Le taux est divisé par deux pour les entrepôts et les commerces ; Le taux est majoré de 20 % pour les restaurants ;  
Taxe de 721€ 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	Rue Lebrun et rue de l'Etang
Assainissement	EU EP	Syndicat de l'Orge Syndicat de l'Orge	Rue Lebrun et rue de l'Etang Infiltration à la parcelle sinon une demande de dérogation devra être obtenue
Electricité	Oui	ENEDIS	Une extension de réseau est à prévoir à la charge pleine et entière du pétitionnaire
Voirie	oui	Commune	Rue Lebrun pas d'observations Rue de l'Etang – rue étroite, un seul accès pourra être autorisé

**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 mérules.

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**

Fait à DOURDAN

Le 18/05/2022

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 (Greffes 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 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>).

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).