CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DIRECTION URBANISME ET PATRIMOINE

DOSSIER N°	**CU 91200 22 10181**
déposé le	25/07/2022
par	Cabinet BLONDEAU représentée par Monsieur Hugues-Henry MERKEL
demeurant	1 Rue de la Gaudrée
	BP 300
	91415 DOURDAN CEDEX 01
sur un terrain sis	4-6 RUE DES VERGERS ST PIERRE 91410 DOURDAN
	cadastré AM15, AM16
surface	865,00 m²
propriétaire	MME GISELE LERONDEAU
	M DOMINIQUE LERONDEAU

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 de 6 nouveaux logements en plus des 3 existants. Création d'un second et nouveau porche. Aménagement de 11 places de stationnement. Abattage de deux arbres.

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, 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) :

UCV
UCVi

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

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilités publiques :
Secteur à risque d'inondation Plan de Prévention des Risques Inondation – zone verte
Périmètre Site Patrimonial Remarquable
SPR- espace libre à conserver - cour
SPR-Espace libre à conserver - jardin
SPR secteur centre ancien
Périmètre de présomption de prescription archéologique (arrêté préfectoral de ZPPA n°2013-088 du 09/09/2013)
PPM délibération du 7 février 2014
Zonage assainissement collectif

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

L'opération n'est pas réalisable pour les motifs ci-dessous :

- ✓ Le nombre de logements prévus est trop important. Les places de stationnement prévues et la voie d'accès occupent la totalité du jardin à protéger au plan de protection et de mise en valeur des secteurs urbanisés du Site Patrimonial Remarquable.

- ✓ L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine n'accepte pas le projet en l'état faute d'éléments suffisants et émet des réserves :

  « Cour et jardin repérés du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Dourdan :
  - Le projet prévoit la réalisation d'un porche dans la grange et la transformation de la grange et du garage sans fournir de photographies ni de plans afin de se rendre compte de la faisabilité du projet.
  En outre, le projet envisage la création de 8 places de stationnement sur la parcelle AM15 qui est repéré sur le plan de protection et de mise en valeur du SPR de Dourdan comme jardin. Ce jardin constitue une part importante du patrimoine de la ville.
  Comme indiqué p.84 du règlement de SPR *"Les jardins repérés sur le Plan de protection et de mise en valeur Secteurs urbanisés restent végétalisés en dehors du cadre des règles dévolues aux extensions et à l'insertion des constructions neuves. Les arbres ne peuvent être abattus sauf pour des raisons sanitaires ou de dangerosité avérée et ils sont soumis au préalable à permis d'abattage".*
  En l'état, l'Architecte des Bâtiments de France ne peut émettre un avis circonstancié sur ce projet, faute d'éléments suffisants. Par conséquent, le projet ne peut être accepté. »

- ✓ Le projet n'indique pas si des nouveaux logements seront créés en rez-de-chaussée. Les parcelles étant situées en zone verte du Plan de Prévention des Risques Inondation, la création de nouveaux logements en rez-de-chaussée peut être autorisée uniquement si le niveau de premier plancher habitation se situe au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues et au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel.

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 aout 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 L332-6-1-2ème, 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 L332-6-1-2ème –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€/m² ; Taux de transport : 7,21€/m² ; 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	
Assainissement	oui	Syndicat de l'Orge	
Electricité	oui	ENEDIS	
Voirie	oui	Commune	

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,

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 (Greffe 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).

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 19/09/2022

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

Laurent LARREGAIN