

CERTIFICAT D'URBANISME

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé au 1 Avenue du Maréchal Devaux à Paray-Vieille-Poste (91550).

Cadastré AB 53

Présentée le 15/05/2024 par Cabinet SERRAIN et Associés demeurant 66, Avenue des Champs Elysées 75008 Paris et enregistrée par la mairie de Paray-Vieille-Poste sous le numéro CU 91479 24 30034

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1

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.

Conformément au 4ème alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande du permis de construire, d'aménager, ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date 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 cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 24/09/2013 et modifié le 27/05/2015.

Par délibération en date du 26 janvier 2021, le Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle de ses 24 communes membres.

Le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a débattu le 4 avril, 2023 des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

En application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Zone (s) : Le terrain est situé dans la zone UI du PLU : zone d'activité située dans la zone de bruit C du PEB.

Le terrain est grévé des servitudes suivantes :

Le terrain est concerné par le secteur avec disposition de reconstruction / démolition 1.

PT1 : Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

T5 : Servitude aéronautique de dégagement (Aéroport d'Orly)

Le terrain est concerné par le classement sonore des infrastructures routières de catégorie 2 : RN7 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 250m, type de tissu ouvert).

Le terrain est concerné par le classement sonore des infrastructures routières de catégorie 3 : RER C2 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 100m, type de tissu ouvert).

Le terrain est concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de PARIS ORLY.

Le terrain est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles : aléa faible.

Le terrain est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles : aléa moyen.

Le terrain est concerné par un risque SEVESO seuil bas (SMCA).

Le terrain est situé dans une zone non soumise au débordement de nappe ni à l'inondation de cave, fiabilité faible.

Le terrain est concerné par le zonage d'assainissement "eaux usées" relatif aux zones destinées à l'assainissement collectif.

-Obligation d'effectuer une visite des installations d'assainissement par un organisme privé compétent.

Une copie du dossier devra être transmise à l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine

Bièvre dont l'adresse mail est : assainissement.certificatvente@grandorlyseinebievre.fr qui établira le certificat.

-Par arrêté préfectoral n° 2023-DDT-SCVDS-4 en date du 9 janvier 2023, la préfecture de l'Essonne a délimité une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites.

Cette zone comprend l'ensemble de la partie urbanisée de la commune, au sud de la plateforme aéroportuaire, constituée des sections cadastrales AC, AD, AE et AH.

En cas de vente d'un immeuble bâti situé dans ces zones, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée qu'à la condition qu'un état parasitaire du bâtiment soit annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. L'état parasitaire doit avoir été établi depuis moins de trois mois à la date de l'acte authentique.

-La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières (www.argiles.fr). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

Article 2

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain simple.

Article 3

Les taxes suivantes seront exigibles à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

-Taxe d'aménagement instituée à compter du 1er mars 2012 par l'article 28 de la loi N° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives pour 2010 au profit de

la commune (5 %)

du département (2,5 %)

de la Région d'Île-de-France (1 %)

- Taxe pour la création de locaux de bureaux (102,57 € / m²), de commerces (91,19 € / m²) ou de stockage (15,99 € / m²) en région Île-de-France,
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40% de la surface de plancher pour les travaux soumis à autorisation d'urbanisme et 0,54 €/m² pour les autres projets d'aménagement.

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

-Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 et suivants du code de l'urbanisme.

Fait à Paray-Vieille-Poste, le 16/05/2024

***Le Maire,
Vice-Présidente du Territoire
Grand-Orly Seine Bièvre,***



Nathalie LALLIER.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur (s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : 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.

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 différents 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. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la salubrité publique.