



VILLE DE
CHOISY-LE-ROI

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DATE DE DÉPÔT 02/02/2022 CU 094 022 22 C0074

SERVICE URBANISME

Affaire suivie par AVOVENTES

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	Maître CHOPIN FLORENCE 1 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE 94000 CRETEIL
ADRESSE DU TERRAIN	54 RUE ADOLPHE SANNIER à Choisy le Roi (94600)
IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE <i>(s'il est autre que le demandeur)</i>	AVOVENTES 54 RUE ADOLPHE SANNIER
SECTION(S) CADASTRALE(S) <i>(et pour chaque section, n° de parcelles)</i>	22 P 113
SUPERFICIE DU TERRAIN :	390 m ²

Cadre 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

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

P.L.U. approuvé le 10 octobre 2012, le 22 mai 2013, le 24 septembre 2014, le 30 septembre 2015, 16 décembre 2015 et en dernier lieu le 25 février 2020

Zone : UR

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

Cadre 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)

Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	S.H.O.N. ❶ susceptible d'être édifiée ❷ <i>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</i>	S.H.O.N. ❶ des bâtiments existants (Sb)	S.H.O.N. ❶ résiduelle disponible	S.H.O.N. ❶ maximale reconstruisible si les bâtiments existants sont démolis
390 m ²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET
❶ Surface Hors Œuvre Nette (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme). ❷ Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.). Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface Hors Œuvre Nette disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété.				

Cadre 5 : EVENEMENTS D'URBANISME

En l'absence de prescriptions mentionnées et précisées ci-dessous, la propriété n'est pas concernée par les événements suivants : secteur de ravalement, Etat de péril, termites, arrêté d'insalubrité et interdiction d'habiter.

Cadre 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**Cadre 7 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN**

Type de servitude	Nom	Observations
Raccordement à l'égout	Raccordement à l'égout	L'obligation d'effectuer une visite des installations par un organisme privé compétent. Une copie du dossier devra être au Territoire, qui fournira une attestation.

En l'absence de prescriptions mentionnées et précisées ci-dessus, la propriété n'est pas concernée par les servitudes suivantes : Zone de Risque Technologique, PPRI, ZPPRN, RHI, ZAC, secteur ABF, emplacement réservé.

Cadre 8 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain simple (D.P.U.), 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 9 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(ARTICLES L 332-6 ET L 520-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux.

Taxe d'aménagement Taux : 20% part communale.

Taxe d'aménagement Taux : 2.5% part départementale.

Taxe d'aménagement Taux : 1% part régionale.

Redevance pour création de bureaux, commerces, stockages et leurs annexes

Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive),taux : 0.40 %

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

* par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration de travaux ;

* par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)

Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2^{ème}-e).

Participations préalablement instaurées par délibération :

Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2^{ème}-a).

Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème}-d).

Délibération du conseil municipal du 16 mai 2002 relative aux modalités d'application de la participation des propriétaires à l'établissement et au renforcement du réseau communal d'eaux usées.

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).

(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de Permis de Construire, est déposée dans le délai de 18 MOIS à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par le dit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant aux cadres 6, 7 et 12 (un délai de validité plus long peut être mentionné au cadre 13).

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assuré. 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 VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé une seule fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée certificat à proroger doit être :

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 412-2 et r. 421-1-1 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 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, il est de 2.000 m² de surface hors œuvre nette)

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L. 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L. 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R. 160-5 du même code.)

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 saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

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).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser au service urbanisme de la ville.

Cadre 10: EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME

Réseaux	Nature desserte	est desservi par (service ou concessionnaire)	vers le	Date non déterminée
Assainissement	Desserte totale	EPT – Grand-Orly Seine Bièvre		<input checked="" type="checkbox"/>
Eau potable	Desserte totale	Syndicat des Eaux		<input checked="" type="checkbox"/>
Electricité	Desserte totale	EDF		<input checked="" type="checkbox"/>
Voirie	Desserte totale	Direction de la Voirie		<input checked="" type="checkbox"/>

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect du règlement du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Prévention du Risque d'Inondation

CADRE 12 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Dans le cas où le terrain se situerait dans le périmètre de protection des monuments historiques, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé de la protection des monuments historiques : avis de l'Architecte des Bâtiments de France, du Service Départemental de l'Architecture du Patrimoine du Val de Marne.

CADRE 13 : 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 :

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.

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

Choisy-Le-Roi, le 03/02/2022

Pour le Maire de Choisy-le-Roi,
et par délégation,

L'AVOENTES
Le Maire