

CADRE 1 : IDENTIFICATION**LOCALISATION DU TERRAIN**

Adresse : 4 rue des Cyclamens 94240 L'Hay-les-Roses
(Voie communale)

Liste de la / des parcelles : **0H-0101**

Superficie totale de la / des parcelles : 358 m²

Vos Réf. / Parcelle appartenant à : CUa

DEMANDEUR DU CERTIFICAT

Identité (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) : **MAIRIE DE L'HAY-LES-ROSES**

Adresse : 41 rue Jean Jaurès
94240 L'Hay-les-Roses

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 15/12/2025

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. (art. L. 410-1a).

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

Le terrain est soumis au Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'HAY-LES-ROSES approuvé par délibération du Conseil Territorial le 26/09/2016, objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 07/11/2017, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 17/11/2020, objet d'une modification approuvée le 15/02/2022 et d'une modification simplifiée n° 3 approuvée le 14/11/2023.

Par délibération en date du 26 janvier 2021, le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal 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.

Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Grand-Orly Seine Bièvre a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant zonage pluvial.

Le dossier est intégralement tenu à disposition du public au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (bâtiment Askia - 11 avenue Henri Farman – BP 748 – 94398 Orly Aérogare Cedex) et consultable sur le site Internet de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr), rubrique PLUi.

Le public est informé qu'au titre des articles L153-11 et L424-1 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme ou projet d'aménagement susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Tant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial n'a pas été approuvé, ce sont les plans locaux d'urbanisme communaux qui demeurent applicables et opposables.

Situation / Zone :

- UDa : secteur à dominante pavillonnaire, zone à faible volumétrie du plateau et du fond de la Bièvre.

Alignement : Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'alignement.

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN (L.126-1)**Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :**

- La commune est incluse dans les zones de répartition des eaux (arrêté préfectoral 2004/3572)
- Contraintes liées aux infrastructures :
 - Marge d'isolement par rapport aux autoroutes A6a – A6b
- Servitudes radioélectriques (protection contre les perturbations électromagnétiques) :
 - Zone de protection et de garde : Station Chevilly Larue « EDF »
- Servitudes relatives aux relations aériennes (protection contre les obstacles) :
 - Dégagement de l'aérodrome d'Orly
 - Dégagement de l'aérodrome du Bourget (444 m NGF)

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTIONLe terrain est soumis au **Droit de Préemption Urbain Simple** au bénéfice de : **la Commune****CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Articles L. 331- 1 et suivants, L.332-6 et suivants et L. 520-1 du code de l'urbanisme

TAXES*Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.*☒ **Taxe d'aménagement « part Communale » :** 5%☒ **Taxe d'aménagement « part Départementale » :** 2,5%☒ **Taxe d'aménagement « part Régionale » :** 1%☒ Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France.☒ Redevance d'archéologie préventive (*en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive*)☐ Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD (L. 332-6-1b) de :**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 préalable,**• par un permis d'aménager, 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)**Participations préalablement instaurées par délibération :**☒ Participation au financement pour l'assainissement collectif (délibération n° 12.06.25-20/28 du 02/07/2012)☐ Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2^{ème}-b)
Le montant est actualisé tous les ans au 1^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)☐ Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème}-d)
Délibération du conseil municipal du :☐ Participation des riverains en Alsace et Moselle (article L.332-6-1-3^{ème})☐ 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)

CADRE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Délibération du Conseil Municipal n°8 en date du 23/10/2007 décidant de soumettre à Déclaration Préalable les clôtures sur l'ensemble du territoire communal.
- Délibération du Conseil Municipal n°13 en date du 26/06/2008 instaurant le Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Délibération du Conseil Municipal n°14 en date du 17/04/2014 décidant de soumettre à Déclaration Préalable les travaux de ravalement sur l'ensemble du territoire communal.

Le terrain est situé :

- sur un SIS (secteur d'information sur les sols) : ☐ Oui ☒ Non
- sur la carte des anciens sites industriels : ☐ Oui ☒ Non

Le présent certificat comprend 4 pages

L'Hay-les-Roses, le **15 DEC. 2025**

Pour le Maire et par délégation
Le Maire-adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement Durable



Daniel AUBERT

Le présent certificat n'est pas transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code Général des Collectivités Territoriales. Elle est exécutoire à compter uniquement de sa notification au demandeur.

INFORMATIONS**DUREE DE VALIDITE**

Lorsqu'une demande d'autorisation ou de déclaration préalable est déposée **dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance** d'un 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 certificat ne peuvent pas être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. (L. 410-1)

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'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 (Greffier du Tribunal de Grande Instance, notaire,)

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, **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 applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-2 et R. 431-1 et suivant)

1. L'établissement du projet architectural est obligatoire pour toutes les personnes morales à l'exception des exploitations agricoles à responsabilité limitées (voir 2)
2. L'établissement du projet architectural n'est obligatoire pour toutes les personnes physiques et les exploitations agricoles à responsabilité limitées qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :
 - a. une construction à usage autre que agricole dont la surface de plancher n'excède pas 170m²,
 - b. une construction à usage agricole dont la surface de plancher n'excède pas 800 m²,
 - c. des serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 1.80 m et dont la surface de plancher n'excède pas 2 000 m².

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, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*)