

CADRE 1 : IDENTIFICATION**LOCALISATION DU TERRAIN**

Adresse : 4 rue des Cyclamens - 94240 L'HAY-LES-ROSES
(Voie Communale)

Liste de la / des parcelles : **0H-0281**

Superficie totale de la / des parcelles : 288 m²

Vos Réf. / Parcelle appartenant à : Commune de L'Hay-les-Roses

DEMANDEUR DU CERTIFICAT

Identité (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) : **Société GEOFIT**

Adresse : 7 rue du Fossé Blanc - 92230 GENEVILLIERS

affiché du 02 OCT. 2025
au 02 DEC. 2025

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 11/08/2025

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

- a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;
- b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Nature de l'opération du présent certificat ; Construction d'une maison individuelle sur une parcelle de 288 m² comportant :

- une servitude de passage de 18,44 m² sur la parcelle cadastrée H n° 282 sise 4 rue des Cyclamens.
- un surplomb des tuiles de rives et de l'isolation de la toiture de la construction voisine cadastrée H n°100 sise 6 rue des Cyclamens.

Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 9 et 10.

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

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 PREEMPTION

Le terrain est soumis au **Droit de Préemption Urbain Simple** 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.

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	<i>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.</i>
☒ 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 (<i>en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive</i>)	
☐ Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD (L. 332-6-1b) de :	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i> • 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

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)					
RESEAUX	DESSERTE	CAPACITE	sera desservi : service ou concessionnaire	vers le	Date non déterminée
Voie(s) publique(s)	Non renseignée	Non renseignée	GRAND-ORLY SEINE BIEVRE Bâtiment Askia 11 avenue Henri Farman BP 748 94398 ORLY Aérogare Cedex		
Eau potable	Non renseignée	Non renseignée	VEOLIA EAU Services techniques du COB Sud 94417 SAINT MAURICE Cedex 01.41.09.35.73		
Assainissement	Non renseignée	Non renseignée	GRAND-ORLY SEINE BIEVRE Bâtiment Askia 11 avenue Henri Farman BP 748 94398 ORLY Aérogare Cedex		
Electricité - Gaz	Non renseignée	Non renseignée	EDF - Gaz de France Distribution 9 rue du Buisson aux Fraises 91302 MASSY Cedex 01.69.32.56.11		

CADRE 9 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)
☒ Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, a) Le projet devra être conforme à l'ensemble des articles de la zone UDa du Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)
Le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du service : ☒ de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (assainissement et voirie)

Le présent certificat comprend 4 pages

L'Haÿ les Roses, le **02 OCT. 2025**

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



Daniel AUBERT

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

02 OCT. 2025

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 (Greffes 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*)