

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES  
TECHNIQUES ET DE L'URBANISME**  
Direction du foncier et de l'urbanisme  
réglementaire

Service Droits des sols  
Tél. : 01 49 35 37 89 / 37 88 / 37 28  
Affaire suivie par : LUU Jean-François

**CERTIFICAT D'URBANISME DÉLIVRÉ AU NOM  
DE LA COMMUNE PAR LE MAIRE**

**C U 9 3 0 6 4 2 4 B 0 4 3 2**

N° INSEE du  
département      N° INSEE de la  
commune      Année de  
dépôt      N° de dossier

**CADRE 1 : IDENTIFICATION**

<u>Adresse – Numérotage :</u>	58 Chemin DE MONTREUIL A CLAYE 93110 ROSNY-SOUS-BOIS
<u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles):	M 0 0 5 8 Section      Numéro
<u>DEMANDEUR DU CERTIFICAT:</u> <u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)	UNION FRANCO-MUSULMANE DE NOISY-LE-SEC 14 rue Paul VERLAINE 93130 NOISY-LE-SEC

**CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME reçue en mairie le 16 septembre 2024**

(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1.2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme)

Nature de l'opération : construction d'un lieu de culte

Utilisation du terrain pour l'opération projetée: se reporter en particulier aux cadres 10 et 11.

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

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 novembre 2015, modifié le 20 juin 2017, modifié le 3 juillet 2018, le 16 avril 2019, le 25 juin 2019, le 9 juin 2020, mis en compatibilité le 2 décembre 2021, modifié le 12 juillet 2022

Conformément à 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, 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 durable (PADD).

Par délibération CT 2018/07/03-02 en date du 3 juillet 2018, le Conseil de territoire Grand Paris Grand Est a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), ses objectifs et les modalités de concertation.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont fait l'objet d'un débat au Conseil de territoire le 28 septembre 2021 (délibération CT 2021/09/28-01).

Le projet du PLUi a été arrêté par délibération du Conseil Territorial de Grand Paris Grand Est du 11 juillet 2023 (délibération CT 2023/07/11-03).

Le projet du PLUi a fait l'objet d'un second arrêt par délibération du Conseil Territorial de Grand Paris Grand Est du 12 décembre 2023 (délibération CT 2023/12/12-22).

**Zone du PLU :**

Secteur UAa : secteur urbain dédié au quartier Brément

**CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m<sup>2</sup>)**

Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	Surface de plancher susceptible d'être édifiée <i>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</i>	Surface de plancher des bâtiments existants (Sb)	Surface de plancher résiduelle disponible	Surface de plancher maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
514 m <sup>2</sup>	Sans objet	m <sup>2</sup>	Sans objet	Sans objet

**CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

- La commune de Rosny-sous-Bois est concernée par des zones d'aléa moyen et fort visant à prévenir les risques liés au retrait-gonflement des sols argileux (arrêté préfectoral n°2020-0965 du 24 juillet 2020 relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur la pollution des sols).
- Secteur de limite de nuisances acoustiques.
- AC1i : Périmètre de protection de monument historique inscrit à l'inventaire (Cité expérimentale du Merlan à Noisy-le-Sec).
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (Cotes NGF) Aéroport du Bourget.

**CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.)

SIMPLE

RENFORCÉ

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.

**CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT**

*au bénéfice de : la Ville de Rosny-sous-Bois*

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 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN****Articles L.231.10 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 part communale, délibération du Conseil Municipal du 16 Novembre 2016.

**\*Un taux de TA de 5% pour la zone UD et ses sous-secteurs ainsi que sur la zone N à l'exception du secteur de convention avec l'EPFIF (secteur situé entre l'avenue du Général de Gaulle à l'Ouest, la rue Conrad Adenauer à l'Est, l'avenue Gabriel Péri au sud et la tour de Rosny 2 au nord, ainsi que les pavillons du 42 au 42 quartier de l'avenue Gabriel Péri).**

**\*Un taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement de 10% sur les Zones UF et UFR.**

**\*Un taux majoré de la part communale de la Taxe d'Aménagement de 15% sur l'ensemble des zones UA, UB (à l'exception du secteur du 4<sup>ème</sup> Zouaves) et UC et de leurs sous-secteurs, et dans le secteur de convention avec l'EPFIF.**

**\*Un taux majoré de la part communale de la Taxe d'Aménagement de 20% dans le secteur de la rue du 4<sup>ème</sup> Zouaves classé en zone UB.**

Exonération de la Taxe d'Aménagement part communale pour le commerce de détail de vente inférieure à 400m<sup>2</sup> et les locaux d'habitation PLUS et PLS.

Taxe d'Aménagement part départementale. Taux : 2,5 %

Taxe d'Aménagement part régionale Taux : 1%

Redevance pour locaux de stockage 13,95€ au m<sup>2</sup>

<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour locaux commerciaux 80,44€ au m <sup>2</sup>	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance pour création de bureaux ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France. Taux de la zone: 229,52€ au m <sup>2</sup> .	
<input checked="" type="checkbox"/> 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)	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :	
<b>PARTICIPATIONS</b>	<p><i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i></li> <li><i>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.</i></li> </ul>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 )	
<input type="checkbox"/> Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -e ).	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération :</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -a ).	
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -b ). Montant fixé à:. Ce montant est actualisé tous les ans au 1 <sup>er</sup> novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme)	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).	

<b>CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME</b>					
RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi: service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
Voie(s) publique(s)	Desservi	Suffisant			
Eau potable	Desservi	Suffisant			
Assainissement	Desservi	Suffisant			
Electricité	Desservi	Suffisant			

#### **CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

##### **ALIGNEMENT :**

Chemin de Montreuil à Claye : voie communale, alignement actuel conservé

##### **ASSAINISSEMENT :** réseau territorial (anciennement communal)

Le réseau communal est géré par :

Etablissement Public Territorial  
Grand Paris Grand Est  
Direction de l'assainissement et de l'eau  
11 boulevard du Mont d'Est  
93160 NOISY LE GRAND  
Tel : 01 41 70 30 06

NB : En application du règlement d'assainissement de Grand Paris Grand Est, le contrôle de conformité du raccordement du branchement d'assainissement est obligatoire à l'occasion de tout acte de mutation d'un bien au droit des réseaux territoriaux. Pour toute prise de rendez-vous pour le contrôle de conformité, veuillez contacter l'Etablissement Public territorial Grand Paris Grand Est au 01 41 70 30 06.

**PERIL :** La propriété n'est pas concernée par un arrêté de péril.

**SALUBRITE :** La propriété n'est pas concernée par un arrêté d'insalubrité.

**TERMITES :** La Ville n'a pas fait l'objet d'arrêté préfectoral déclarant son territoire (ou partie) infesté.

**PLOMB :** par arrêté préfectoral n°00.1607 du 28 avril 2000, l'ensemble du Département de la Seine-Saint-Denis a été classé en zone à risque d'exposition au plomb. Il est précisé que la date d'application de l'arrêté susvisé, initialement fixée au 17 juillet 2000 a été reportée au 1er octobre 2000.

## INFORMATIONS

### DURÉE DE VALIDITÉ :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la 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 ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

**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 (Greffé du tribunal judiciaire, notaire...).**

### PROLONGATION DE VALIDITÉ (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période 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 les 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.

### RE COURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-1-3 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 de plancher n'excède pas 170 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute).

### 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, 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 alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**CADRE 10 : 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, 2<sup>ème</sup> alinéa), sous réserve du respect de l'ensemble des règles du Plan local d'urbanisme**  
 Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :  
 Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.  
 Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors-œuvre nette mentionnée au cadre 4 (5<sup>ème</sup> colonne) sur le terrain de la demande.
- Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2<sup>ème</sup> alinéa) au(x) motif(s) que : [MOTIFS]**

**Information importante :**

Le certificat d'urbanisme opérationnel, en plus d'apporter les renseignements sur la situation juridique du terrain, permet également d'informer sur la faisabilité d'une opération de construction, en fonction des éléments d'informations communiquées par le pétitionnaire, et sous réserve du respect de l'ensemble des règles du PLU.

Le certificat d'urbanisme opérationnel peut être positif ou négatif lorsqu'il laisse apparaître que l'opération projetée serait contraire aux règles d'urbanisme. Attention, un certificat d'urbanisme positif n'apporte aucune garantie d'obtention ultérieure d'une autorisation de construire. Il ne constitue en aucun cas un accord à un projet de construction ou d'aménagement. Un certificat d'urbanisme positif ne peut en aucune manière s'imposer à une autorisation de construire.

**CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES** (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

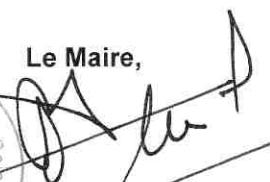
**CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**  
 (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

- Demande de permis de construire**  
**Demande de permis de démolir**  
**Demande de permis d'aménagement**  
**Déclaration préalable**

**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.

Rosny-sous-Bois, le 20 septembre 2024

  
 Le Maire,  
 Jean-Paul FAUCONNET  
 Vice-Président de Grand Paris Grand Est

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à la Direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire – service droit des sols – 20 rue Claude Pernès – 93110 ROSNY SOUS BOIS – Tél : 01.48.12.13.50 – mél : droit-des-sols@rosnysousbois.fr

Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire. Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme.