

Certificat d'urbanisme opérationnel



Mairie de Cerny
8 rue Degommier
91590 Cerny
Tél: 01 69 23 11 11
Fax : 01 69 23 11 10
@ : mairie@cerny.fr

Dossier :	CU 91129 26 10006
Déposé le :	12/01/2026
Demandeur :	Cabinet BLONDEAU représentée par Monsieur BLONDEAU Olivier
Demeurant à :	1 Impasse de la Gaudrée BP 300 91410 Dourdan CEDEX 1
Pour :	- Création d'un terrain à bâtir, lot 1 d'une superficie d'environ 230m ² destiné à recevoir la construction d'une maison à usage d'habitation. - Il aura un accès direct depuis la rue des Roses.
Adresse du terrain :	- Le surplus, lot A, sera conservé en l'état. 13 Rue des Roses
Références du terrain :	AM402

Le Maire de Cerny,

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu les articles L.410-1, R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
Vu les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/07/2017, modifié le 19/01/2018 et le 27/09/2023 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 01/06/2023 fixant le taux de la taxe d'aménagement communale ;
Vu la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais approuvée le 04/05/1999, révisée le 27/04/2011 ;
Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel susvisée portant sur la possibilité de la création d'un terrain à bâtir « lot 1 », d'une superficie d'environ 230 m² destiné à recevoir une construction à usage d'habitation ;
Vu l'avis Favorable du SICAE en date du 19/01/2026 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SIARCE en date du 21/01/2026 ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'avis des différents concessionnaires et sous réserve de l'acte notarié de servitude dite « de cour commune ».

ARTICLE 2

Dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé en zone Ubb du P.L.U. susvisé.
Le secteur Ubb regroupe les habitats plus éloignés

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

/

Autres précisions sur la situation de la parcelle :

-La commune de CERNY est située dans le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.
-Retrait-gonflement d'argile : la commune est située dans sur un secteur où sont recensées des formations argileuses et marneuses.

Les constructeurs et maîtres d'ouvrage s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site Internet du Bureau de Recherches 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 3

Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain simple (DPU simple), par délibération du 25/06/2002, au bénéfice de la commune de Cerny.

ARTICLE 4

Equipements publics

Réseau	Desserte
Voirie	VOIR AVIS COMMUNE
Eau potable	VOIR AVIS SIARCE
Assainissement	VOIR AVIS SIARCE
Electricité	VOIR AVIS SICAE

ARTICLE 5

Les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement et éventuellement de la part « logement » de la redevance d'archéologie préventive.

L'article 1635 quater F du code général des impôts dispose : « I. le fait générateur de la taxe est, selon le cas : 1° La date de délivrance de l'autorisation initiale de construire ou d'aménager ; 2° La date de naissance d'une autorisation initiale tacite de construire ou d'aménager ; 3° La date de la décision de non-opposition à une déclaration préalable initiale ; 4° En cas de constructions ou d'aménagements sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date du procès-verbal constatant l'achèvement ou, à défaut d'un tel procès-verbal, la date d'achèvement des constructions ou des aménagements en cause.

II. Les règles applicables à l'établissement de la taxe d'aménagement relatives aux exonérations, aux abattements, aux valeurs par mètre carré et aux taux sont celles en vigueur à la date du fait générateur défini au I. (...) ».

En outre, conformément à l'article 1635 quater G du code général des impôts, la taxe d'aménagement est exigible, selon le cas : 1° A la date d'achèvement des opérations imposables. Cette date s'entend de la date de réalisation définitive des opérations au sens du I. de l'article 1406 du code général des impôts ; 2° A la date du procès-verbal constatant l'achèvement.

Taux

Taxes et Participations	
Taxe d'aménagement	Taxe d'aménagement communale: 5 %
	Taxe d'aménagement départementale: 2.50%
	Taxe d'aménagement régionale: 1 %
Taxe d'archéologie préventive :	Projet soumis à autorisation ou déclaration: 0.40 % de valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier (article 235 ter ZG du code général des impôts) Année 2026 : 0,69 euro par mètre carré (Arrêté du 23 décembre 2025 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive).

La taxe d'archéologie préventive est exigible pour tous travaux affectant le sous-sol (constructions avec fondations, aménagements avec terrassements préalables). Les maisons individuelles y sont assujetties depuis le 1er janvier 2013. Elle est calculée selon les mêmes modalités que la taxe d'aménagement.

Enfin, en fonction de la nature et de la localisation de votre projet, vous pouvez également être redevable des participations ci-après :

- participation pour équipements publics exceptionnels (ne concerne que les installations à caractère agricole, commercial, industriel ou artisanal nécessitant des équipements publics spécifiques) : articles L 332-6-1 c et L 332-8 du code de l'urbanisme,
- financement au titre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), auquel cas la TA n'est plus due sur une période de 10 ans maximum.
- financement des équipements propres prévus à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6

Accords ou avis nécessaires :

- ENEDIS
- SIARCE

Fait à Cerny, le 27/02/2026

Le Maire,

Marie-Claire CHAMBARET

François LACONNE
Maire adjoint délégué
à l'urbanisme



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'Article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DUREE DE VALIDITE (article L.410-1 alinéa 4 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une 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 être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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 du code de l'urbanisme.)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé 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 d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R.410-3.

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.



58-60 rue Fernand Laguide
91 100 CORBEIL-ESSONNES
Tel : 01 60 89 82 20
Courriel : siarce@siarce.fr
www.siarce.fr

Corbeil-Essonnes le 19/01/2026

Monsieur le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'ESSONNE
Parvis des Communautés
BP 29
91610 BALLANCOURT SUR ESSONNE

N / REF. : XD/HT/SA – 2026-128723
Affaire suivie par Séverine ASTRUC- (/01.60.89.82.46

V / REF. : V/lettre du 16/01/2026

OBJET : Avis sur demande de Certificat d'urbanisme
Dossier de demande de Certificat d'urbanisme 091 129 26 10006 déposé le 12/01/2026 reçu au SIARCE le 16/01/2026,

Demandeur : Cabinet Blondeau
M. Olivier BLONDEAU
Adresse du terrain : 13 Rue des Roses
91590 CERNY

Monsieur le Président,

Le dossier de demande de Certificat d'urbanisme visé en référence, obtient du Syndicat, un **avis favorable avec prescriptions**.

L'objet du dossier présenté, consiste en la faisabilité de diviser un terrain bâti en deux lots dont un bâti (lot A) et un à bâtir (lot 1) sur un terrain sis 13 Rue des Roses 91590 CERNY et cadastré AM402.

La commune ayant transféré au SIARCE, les compétences « collecte, transport, épuration d'eaux usées, eaux pluviales urbaines, assainissement non collectif, eau potable, GEMAPI », je tiens à vous faire part des prescriptions suivantes :

I. Gestion des cours d'eau et milieux aquatiques

Volet milieux humides

Le terrain est situé dans **la zone des enveloppes d'alerte potentiellement humides**.

Selon l'article L.211-1 du code de l'Environnement, les zones humides sont les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La morphologie des sols est liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et la présence éventuelle de plantes hygrophiles.

Il est conseillé de vérifier à quelles réglementations environnementales le projet est soumis (Loi sur l'eau, Natura 2000, cas par cas...), quelles sont les études à mener et les procédures administratives à suivre, en plus du dépôt de permis de construire ou d'aménager, sur l'outil <https://envergo.beta.gouv.fr/#simulateur>

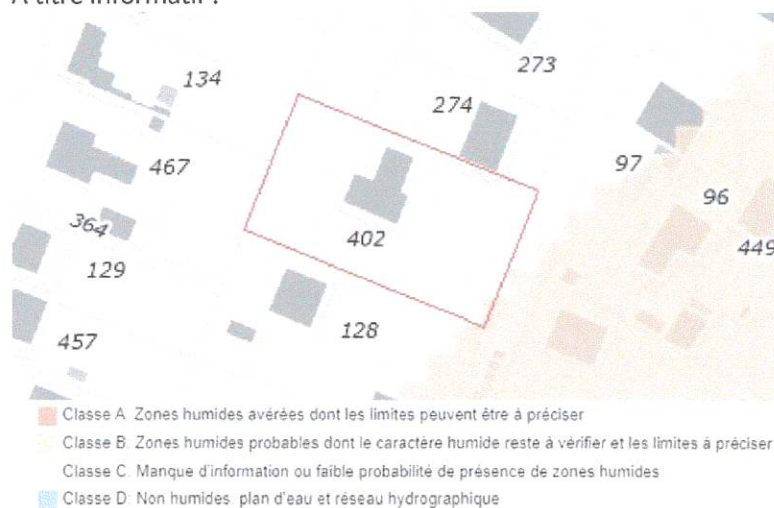
Afin de vérifier la présence avérée de zones humides, le **pétitionnaire doit réaliser des investigations techniques pour délimiter la présence de la zone humide (étude de délimitation de zone humide)** : via des sondages pédologiques ou un inventaire floristique.

Le **pétitionnaire doit pour cela présenter son aménagement à la DDT (police de l'eau) de son Département.**

En raison de leur érosion et de leur rôle primordial pour la biodiversité via leurs fonctionnalités écologiques, les zones humides font l'objet de protections spécifiques.

Leur aménagement doit respecter les principes Éviter Réduire Compenser précisés dans l'article R.122-13 du Code de l'Environnement. A ce titre, les travaux sur les zones humides, lorsqu'ils impliquent une modification de la nature du sol, de la végétation, de l'alimentation en eau, l'assèchement, le remblaiement, l'imperméabilisation..., sont soumis à la Loi sur l'Eau, qui impose, selon leur nature et leur ampleur, de les déclarer ou de demander au préalable une autorisation au service de police de l'eau de l'Etat.

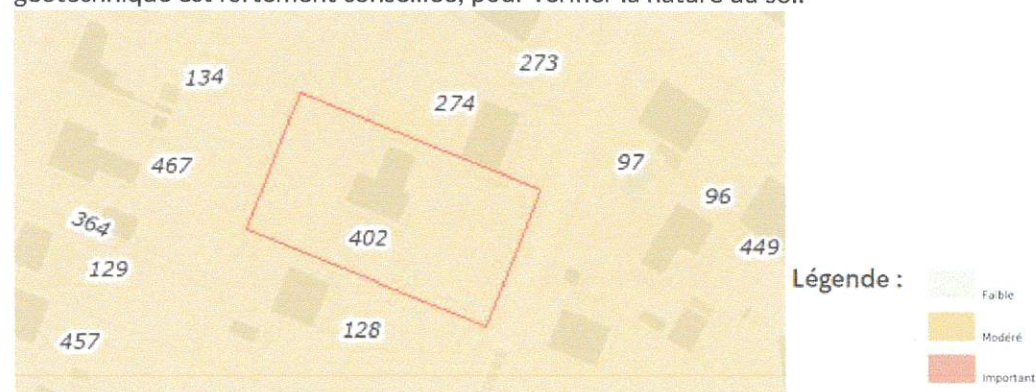
A titre informatif :



Source DRIEAT

- **Volet prévention des inondations**

Par ailleurs, les éléments figurant sur la carte « Argile Carte des aléas » montrent que le terrain se situe sur un sol argileux sensible. Les fondations de bâtiment seraient alors à adapter à ce type de milieu. Une étude géotechnique est fortement conseillée, pour vérifier la nature du sol.



<https://www.georisques.gouv.fr/>



- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

- **Volet réglementaire eau, zones humides, espaces boisés, milieux naturels aquatiques**

Les travaux sur les cours d'eau, lorsqu'ils impliquent une modification du profil en travers, en long, ou des zones de frayères sur les berges ou encore un prélèvement ou un rejet dans le cours d'eau, sont soumis à une réglementation spécifique, qui impose, selon leur nature et leur ampleur, de les déclarer ou de demander au préalable une autorisation au service de police de l'eau de l'Etat (Direction Départementale des Territoires - Préfecture). De la même manière, des travaux en zone humide, et milieu naturel aquatique, lorsqu'ils impliquent des terrassements, un drainage, une modification du terrain, un impact sur des espèces protégées, sur des espaces boisés classés... sont soumis à des réglementations spécifiques. L'outil EnvErgo, en ligne, vous permet de consulter l'impact potentiel de votre projet en matière de démarches réglementaires : Demander un avis réglementaire — EnvErgo

II. Gestion des réseaux d'assainissement et d'eau potable

Sur la commune les réseaux sont de type séparatif (collecte des eaux usées distinctivement des eaux pluviales).

Le règlement d'assainissement collectif approuvé le 05 mars 2015 s'applique sur le territoire de la commune.

Conformément à l'article 4 du règlement de service public d'assainissement collectif, les propriétaires devront réaliser les installations privatives d'assainissement d'évacuation des eaux selon la conception séparative.

L'article 8 impose qu'un branchement ne doit recueillir les eaux que d'un seul immeuble.

Au travers de cahiers techniques, le SIARCE a émis un certain nombre de prescriptions techniques en matière d'ouvrages d'assainissement et d'eau potable.

Il est rappelé que ces prescriptions doivent être scrupuleusement respectées par le pétitionnaire.

Par ailleurs, il est rappelé à toutes fins utiles, qu'aucun rejet de drainage ou de pompage des eaux souterraines ne sera accepté dans les réseaux publics d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

Eaux usées

Le terrain est desservi par un réseau public d'eaux usées situé rue des roses.

Les deux lots issus de la division seront desservis par un réseau public d'eaux usées situé rue des roses.

En application de l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, les futurs bénéficiaires de l'application du droit des sols ont l'obligation de se raccorder au réseau public d'eaux usées.

Chaque habitation devra disposer de son propre regard de branchement raccordé au réseau public d'eaux usées en limite du domaine privé/domaine public.

Il est de la responsabilité, et à la charge, du pétitionnaire du permis de vérifier si l'installation en domaine privé d'un système de relevage sera nécessaire pour l'évacuation des eaux usées.

Les frais de branchement seront à la charge du pétitionnaire de l'autorisation de construire, ce dernier devra se rapprocher du SIARCE, pour la demande de raccordement (dra@siarce.fr ou 01.60.89.82.29).

Dès l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis de construire devra contacter le SIARCE qui pourra réaliser un contrôle de conformité des installations privatives d'assainissement.

Eaux pluviales

Le terrain n'est pas desservi par un réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales, conformément au règlement d'assainissement du SIARCE, devront être gérées à la parcelle.

Le SIARCE invite le pétitionnaire de l'autorisation de construire à limiter l'imperméabilisation des sols dans le cadre de son projet en augmentant les surfaces perméables (bandes de roulements, evergreen, pavés à joints infiltrants...).

Il est de la responsabilité des futurs bénéficiaires de l'autorisation de construire de :

- vérifier l'aptitude du sol, par une étude adéquate,
- s'assurer que la nature des couches géologiques et l'environnement immédiat (habitation, sous-sol, dénivelé,...) sont compatibles avec l'infiltration (risques d'effondrements, de glissements de terrain, création de « nappe » perchée provoquant l'inondation des sous-sols,...),
- réaliser un dimensionnement précis et rigoureux des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Eau potable

Le terrain est desservi par un réseau public d'eau potable situé rue des roses.

Les deux lots issus de la division seront desservis par un réseau public d'eau potable situé rue des roses.

Le règlement de service est transmis à chaque usager lors de la demande de raccordement.

Chaque habitation devra disposer de son propre compteur individuel d'eau potable placé en limite de domaine public/privé.

Les frais de branchement seront à la charge du pétitionnaire de l'autorisation de construire, et du propriétaire de la construction existante en cas de nouveau branchement, ce dernier devra se rapprocher de VEOLIA en appelant le 09.69.36.04.00 pour le raccordement au réseau public d'eau potable.

III. Participation

Il est à porter à la connaissance du pétitionnaire, que les futurs bénéficiaires des permis de construire devront verser au SIARCE une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Cette participation est fondée sur l'application de l'article L. 1331-7 du Code de la Santé Publique qui prévoit

que « les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées en application de l'article L. 1331-1 peuvent être astreints par la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou le syndicat mixte compétent en matière d'assainissement collectif, pour tenir compte de l'économie par eux réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation, à verser une participation pour le financement de l'assainissement collectif.

Cette participation s'élève au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose de l'installation mentionnée au premier alinéa du présent article, diminué, le cas échéant, du montant du remboursement dû par le même propriétaire en application de l'article L. 1331-2.

La participation prévue au présent article est **exigible à compter de la date du raccordement** au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires ».

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Signé électroniquement par
Xavier DUGOIN



Président

Le 21 janvier 2026



Une seule passion : servir nos villages !

COMMUNAUTE de COMMUNES
Du Val d'Essonne
Service Instructeur
Parvis des Communautés
BP 29
91610 BALLANCOURT SUR ESSONNE

Courrier Transmis par mail

Cerny, le 19 janvier 2026

Nos réfs : FP/MJC

Affaire suivie par : M. PUISAIS F.

Objet : Réponse à votre demande de consultation.

Dossier CUB 091 129 26 10006

Concerne : Cabinet BLONDEAU Représenté par M. BLONDEAU Olivier

Division terrain pour créer 1 lot à bâtir

Adresse lieu des travaux : 13 Rue des Roses

Commune de CERNY

A l'attention du service Instructeur

Monsieur l'Instructeur, Madame l'Instructrice,

Comme suite à votre demande de consultation des personnes Publiques concernant l'affaire citée en objet, nous nous permettons de vous apporter les précisions suivantes :

Nous informons le demandeur que son raccordement au Réseau de Distribution Publique se fera sur le réseau se situant à proximité de son projet.

Une proposition technique et financière sera établie, après un rendez-vous sur site entre le client et un agent d'études de la SICAE dès que le permis de construire sera autorisé et que la puissance de raccordement nécessaire aux besoins électriques du futur projet sera déterminée par le client.

Puissance de raccordement à définir : 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé.

Pour toute demande de raccordement au réseau électrique, il est indispensable de nous fournir les documents suivants :

- Une copie de l'autorisation du Certificat d'Urbanisme.
- Un plan de situation du terrain
- Un plan de masse
- La puissance de raccordement du branchement





Une seule passion : servir nos villages !



Les frais de raccordement au réseau de Distribution Publique seront à la charge du client.

Dans le cadre d'extension ou de modification du réseau de distribution publique existant, pour permettre la desserte en énergie électrique de ce projet, les frais occasionnés seront entièrement à la charge du client.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition, pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Monsieur l'Instructeur, Madame l'Instructrice, en nos sincères et dévoués sentiments.

LE RESPONSABLE TECHNIQUE

Frédéric PUISAIS



Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- i** Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

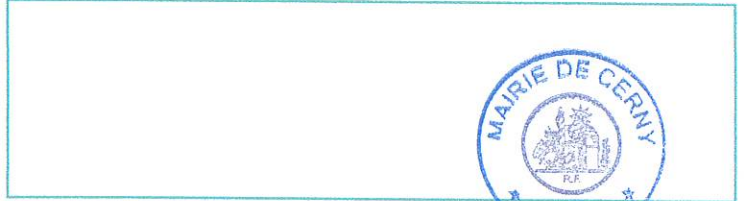
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0 9 1 1 2 9 2 5 M 0 0 6
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 12/01/2026

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

i Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Cabinet BLONDEAU

Raison sociale

Cabinet BLONDEAU

N° SIRET

8 3 3 8 5 8 2 3 6 0 0 0 1 5

Type de société (SA, SCI...)

SASU

Représentant de la personne morale :

Nom

BLONDEAU

Prénom

OLIVIER

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 1 Voie : Impasse de la Gaudrée

Lieu-dit : _____

Localité : Dourdan

Code postal : 9 1 4 1 0 BP : 3 0 0 Cedex : 1

Téléphone : 0 1 6 4 5 9 7 7 4 5 Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

contact91 @ blondeau-geometre.fr

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 13 Voie : Rue des Roses

Lieu-dit : _____

Localité : Cerny

Code postal : 9 1 5 9 0

4.2 Références cadastrales^[1] :

i Si votre projet porte sur plus de 3 parcelles cadastrales, veuillez renseigner une ou plusieurs annexes Références cadastrales complémentaires :

Préfixe : 0 0 0 Section : A M Numéro : 4 0 2 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1188

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²)^[2] : 1188

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

[2] La superficie totale est l'addition de la superficie de chaque parcelle désignée dans le présent document et les annexes Références cadastrales complémentaires.

5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

Cabinet BLONDEAU

À DOURDAN

Fait le 1 2 / 0 1 / 2 0 2 6

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.


1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice

de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.

* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

→ Il existe deux types de certificat d'urbanisme

- a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
 - les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
 - la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

→ Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

→ La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

→ Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2 Modalités pratiques

→ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

→ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

→ Où déposer la demande de certificat d'urbanisme par voie papier ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

→ Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?

À compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière

dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

⚠ Ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2.

La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande.

Pièces à joindre	À quoi ça sert ?	Conseils
<input checked="" type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	<p>Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve.</p> <p>Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.</p>	<p>Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rappeler l'adresse du terrain – Représenter les voies d'accès au terrain ; – Représenter des points de repère. <p>L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.</p>
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
<input checked="" type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte (vous pouvez vous aider de l'exemple de notice page 8)	<p>Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération.</p> <p>Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.</p>	<p>Elle précise selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> – la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), – la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; – la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	<p>Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.</p>	<p>Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.</p>

Note descriptive succincte

- i** Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Cette page fait office de notice si elle est complétée par tous les éléments demandés. Vous n'aurez alors pas besoin de joindre une notice supplémentaire à la demande.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

- Création d'un terrain à bâtir, lot 1 d'une superficie d'environ 230m² destiné à recevoir la construction d'une maison à usage d'habitation.
- Il aura un accès direct depuis la rue des Roses.

- Le surplus, lot A, sera conservé en l'état.

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Cabinet BLONDEAU
SAS de Géomètres-Experts

1, rue de la Gaudrée
91415 DOURDAN CEDEX

Email : contact91@blondeau-geometre.fr
Tél: 01 64 59 77 45 - Fax: 01 64 59 59 03

PLAN DE SITUATION

COMMUNE : CERNY 91590)

Adresse : 13 rue des Roses - Cadastre : section AM n°402

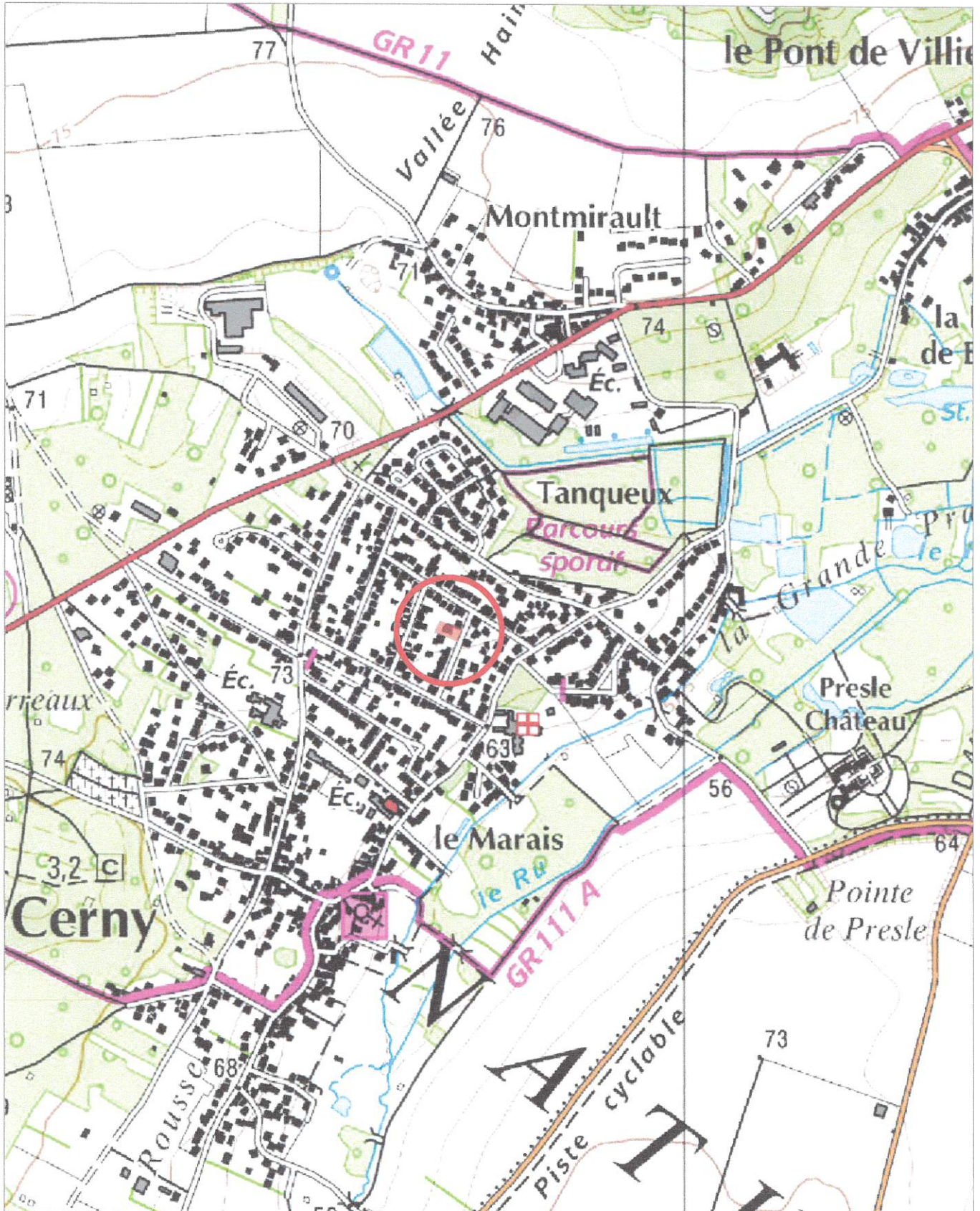
Echelle : 1/10.000

OBL D26009 SL — 12/01/2026



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CROQUIS NON CONTRACTUEL - Cotes et surface à titre indicatif
Toute reproduction totale ou partielle sans autorisation écrite est interdite.



ESQUISSE DE DIVISION

COMMUNE : CERNY 91590)

Adresse : 13 rue des Roses - Cadastre : section AM n°402

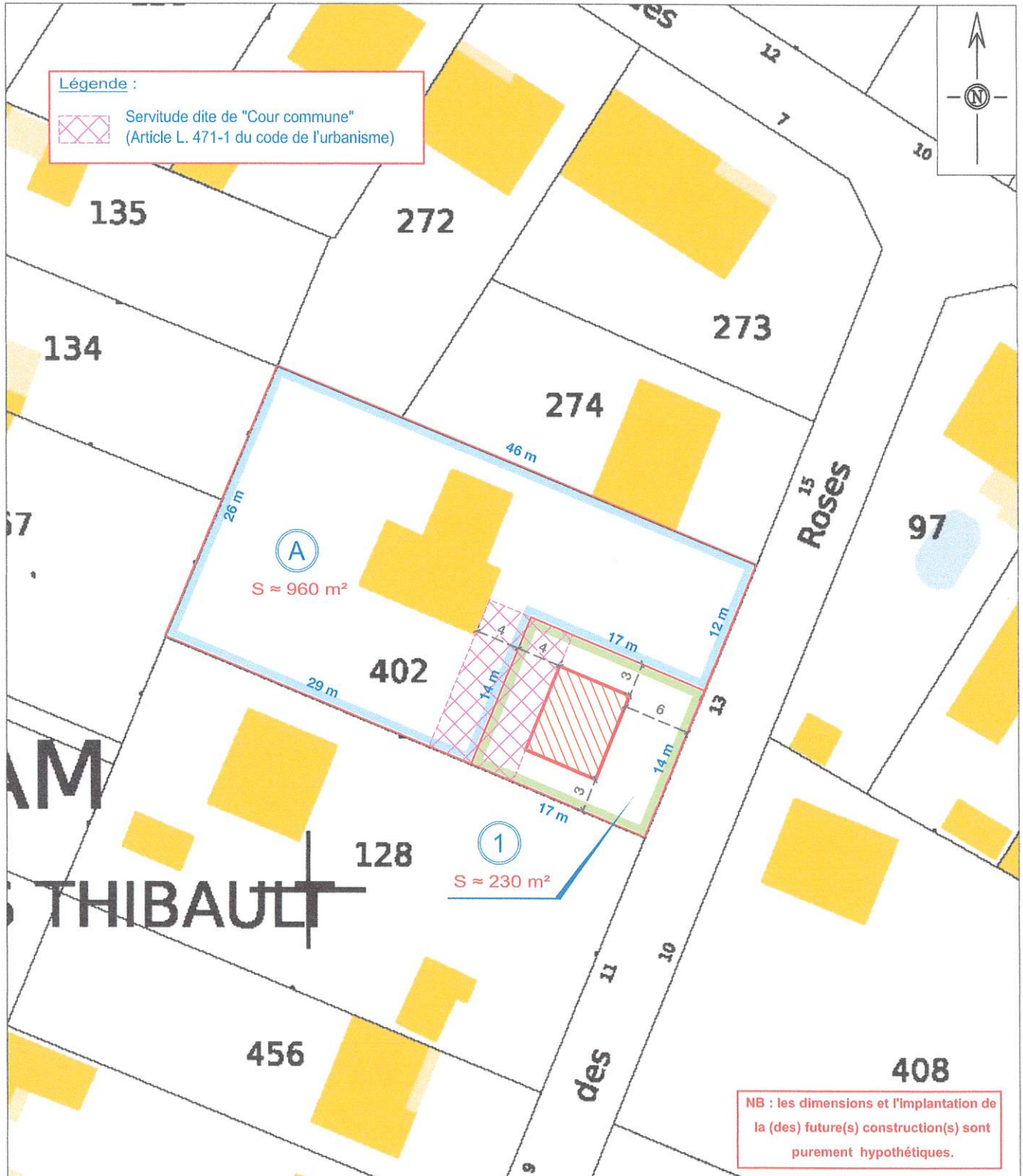
Echelle : 1/500

OBL D26009 SL - 12/01/2026



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

CROQUIS NON CONTRACTUEL - Cotes et surface à titre indicatif
Toute reproduction totale ou partielle sans autorisation écrite est interdite.



Ce document ne garantit pas les limites de propriété, il n'a été établi que pour avoir une idée sur la future division de la parcelle