

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**COMMUNE DE FLEURY-MEROGIS**

**CERTIFICAT D'URBANISME**

Le Maire

Vu la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété ainsi que la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain cadastré **Section AE-0243** situé : **341 rue de la Coulée Verte, dans le Lotissement des Joncs-Marins** à Fleury-Mérogis (91700). Ladite demande a été présentée le **23/07/2021** par le **CABINET PAILLARD** située, **64 boulevard de Charonne, à PARIS (75020)**, enregistrée par la mairie de Fleury-Mérogis sous le numéro **CU 091 235 21 10082**,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants;

**C E R T I F I E**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 4 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent 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 cette date 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.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme - **P.L.U.\***- approuvé le 25 février 2013, modifié le 24 juin 2013, mis à jour le 20 février 2014 et le 8 mars 2016. Le P.L.U a été mis en révision par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 2016.

Ce bien se situe dans la zone **UCe** du P.L.U.

La parcelle est soumise au **Droit de Prémption Urbain Simple**.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes : **servitudes aéronautiques de dégagement liées à l'aéroport d'Orly**.

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherche Géologiques et Minières ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

**Article 3**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement :

Valeur forfaitaire 2021	870€/m <sup>2</sup>
Part communale	4 %
Part départementale	2,50 %
Part régionale	1 %

\* consultable sur le site de la Mairie de Fleury-Mérogis :

<http://www.mairie-fleury-merogis.fr/index.php/urbanisme/urbanisme>

Taxe pour la création de locaux de bureaux, de commerces ou de stockages en région d'Ile-de-France

Montant*	Bureaux	Commerces	Stockages
en € (euro) / m <sup>2</sup> de surface utile	52.52 €/m <sup>2</sup>	33,63 €/m <sup>2</sup>	14,72€/m <sup>2</sup>

Ces tarifs sont actualisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction.

Redevance d'archéologie préventive

Projet soumis à autorisation ou déclaration :	- 0.40 % de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier
Autre projet d'aménagement :	- 0.58 €/m <sup>2</sup>

#### Article 4

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Equipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol (article L 332-15 et suivants du code de l'urbanisme) ;

Fait à Fleury-Mérogis, le 13 août 2021

Yves GUETTARI,



Pour le Maire et par délégation,  
Le 5<sup>ème</sup> Adjoint

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité.** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Commune de **FLEURY MEROGIS** (Département de l'ESSONNE)

Adresse : **62, 120, 142, 160, 164 rue Aimé Césaire et  
281, 341 rue de la Coulée Verte**

Cadastre : Section AE n°243

Contenance cadastrale : 6967 m<sup>2</sup>

Dossier n°210383

**PLAN DE SITUATION**

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Hakim HAMDİ

Lot(s) 5168 et 5080 de l'état descriptif de division

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Service  
Urbanisme

Tél : 01 69 46 72 72  
Fax : 01 69 46 72 13

Votre contact :  
Carolina CAMACHO

## C E R T I F I C A T

Je soussigné, Olivier CORZANI Maire de la ville de Fleury-Mérogis certifie que le terrain cadastré section **AE 243** situé sur la commune de FLEURY-MÉROGIS appartenant à **M. Hakim HAMBI**.

- porte le numéro : **341**
- dans la rue **de la Coulée Verte**, voie communale,
- n'est pas compris dans une zone d'intervention foncière, ni dans une zone de rénovation urbaine, ni dans une zone d'aménagement différé, ni dans une zone d'urbanisation prioritaire, ni dans un secteur sauvegardé, ni dans un périmètre de restauration immobilière, ni dans un périmètre de résorption d'habitat insalubre, ni dans le périmètre d'une carrière, ni à proximité d'un site inscrit ou classé, ni dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- est desservi par un réseau d'assainissement,
- n'est pas compris dans une zone d'aménagement concerté,
- n'est pas compris dans un lotissement,
- n'est pas frappé d'une servitude d'emplacement réservé,
- est compris dans le périmètre de l'exercice du droit de préemption urbain simple,
- n'est pas soumis au droit de préemption des espaces naturels sensibles,
- n'est pas soumis au droit de préemption d'une zone d'aménagement différé,
- l'alignement actuel est à conserver,
- n'a pas fait l'objet d'une déclaration de présence parasitaire (termites, mères, etc.)
- la construction étant postérieure à 1948, n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral ayant classé zone à risques d'exposition au plomb.
- n'est pas concerné par un plan de prévention des risques technologiques et naturels prévisibles.
- la Commune a été reconnue par arrêté interministériel du 22 novembre 2005 (JO du 13/12/05) en état de catastrophe naturelle au titre de la sécheresse de l'été 2003 au regard des dispositions de l'article L 125-1 du Code des assurances,
- selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la Commune est classée en potentiel de catégorie 1.

En foi de quoi le présent certificat a été délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Fleury-Mérogis, le **13 août 2021**

Yves GUETTARI,



Pour le Maire et par délégation,  
Le 5<sup>ème</sup> Adjoint



## RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL

ADRESSE : 62, 120, 142, 160, 164 rue Aimé Césaire et 281, 341 rue de la Coulée Verte –  
91 700 FLEURY MEROGIS

CADASTRE : section AE n°243

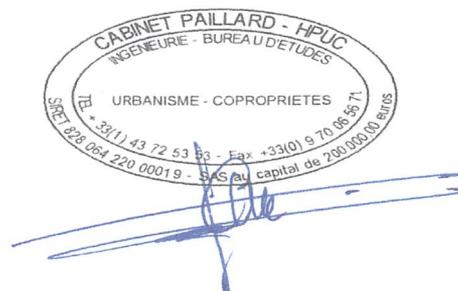
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

**N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.**

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 5 août 2021



ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	91 0	COM	235 FLEURY-MEROGIS	TRES	006	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	H00048							
Propriétaire					MCSL7K	HAMDI/HAKIM					Né(e) le 13/04/1978															
6 ALL GEORGE SAND					91170 VIRY CHATILLON	à 99 MAROC(DAR QUEBDANI)																				
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL											
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
15	AE	243		341	RUE DE LA COULEE VERTE	0410	C	01	02	03204	0777123 Y	235A	C	H	AP	4M	1952								P	1952
					002 LOT 0005168 104 / 10000																					
15	AE	243		281	RUE DE LA COULEE VERTE	0410	PK	01	81	06078	0777124 U	235A	C	H	PK	C	164								P	164
					002 LOT 0005080 7 / 10000																					
REV IMPOSABLE COM					2116 EUR	R EXO					0 EUR					R EXO					0 EUR					
COM						DEP										R IMP					2116 EUR					
R IMP						R IMP										R IMP					2116 EUR					

PROPRIÉTÉS NON BATIES																																			
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION													LIVRE FONCIER												
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille														
HA A CA					REV IMPOSABLE	0 EUR	R EXO					0 EUR					R EXO					0 EUR													
CONT					0	COM					TAXE AD					R IMP					0 EUR					MAJ TC					0 EUR				
R IMP						R IMP										R IMP					0 EUR					MAJ TC					0 EUR				

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance du SPDC  
Tél : 0809 400 190  
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00



N° de dossier

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 17/08/2021  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER CORBEIL

SF2104126417

#### DESIGNATION DES PROPRIETES

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 091				Commune : 235				FLEURY-MEROGIS			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance	
AE	0243			62 RUE AIME CESAIRE	0ha69a67ca						
AE	0243	002	5080	7/ 10000							
AE	0243	002	5168	104/ 10000							

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
Page 1 sur 1

  
**MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS**



# MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

## ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

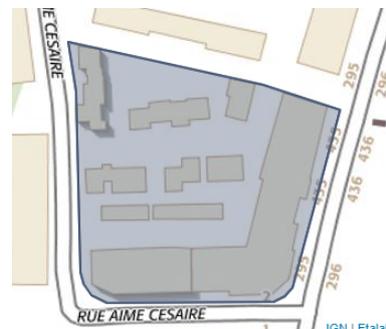
Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

**91700 FLEURY-MEROGIS**

Code parcelle :  
**000-AE-243**



## INFORMATIONS

### POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

### RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

### RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

### RISQUES NATURELS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

### BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

### ARGILE : 2/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



### CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 6

Inondations et coulées de boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF19880025	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
91PREF19970036	07/08/1997	07/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
91PREF19980022	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
91PREF20170250	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF19990097	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF20050039	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005