

MAIRIE DU KREMLIN BICETRE
Arrêté n°2025-404
CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 094 043 25 03206
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
CADRE 1 : IDENTIFICATION

LOCALISATION DU TERRAIN	
Adresse:	22, Villa Candiotti
Cadastre:	94270 LE KREMLIN BICETRE N0031
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	
Identité (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale):	SAS STOMHOME Monk To
Adresse:	10, rue de Penthievre 75008 PARIS

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 21/07/2025

(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

- ☐ 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 ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L. 410-1a)
- ☒ 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. 410-1b).
- Nature de l'opération : Mise en copropriété de 4 logements existants sans autre modification.
- 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

- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune du KREMLIN-BICETRE approuvé le 20 octobre 2005, et révisé en dernier lieu le 17 décembre 2015,

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvrant l'intégralité du territoire de l'Etablissement Public Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre prescrit le 26 janvier 2021 par délibération du Conseil Territorial n°2021_01_26_2217,

- 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 Aéroport 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 : **UI du plan local d'urbanisme**

Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)

Superficie du terrain de la demande	Surface de Plancher ❶ susceptible d'être édifiée (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	Surface de Plancher ❶ des bâtiments existants	Surface de Plancher ❶ résiduelle disponible	Surface de Plancher ❶ maximale Reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
<i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>				
306 m²	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET	SANS OBJET

❶ Surface de Plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

② Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.)

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface Hors Œuvre Nette disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété.

CADRE 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN (L.126-1)

☒ Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

☐ Marge d'isolement acoustique,

☐ Servitude aéronautique de dégagement de l'aéroport de Toussus-Le-Noble,

☐ Servitude radioélectrique contre les obstacles,

☐ Servitude radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques,

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION	CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT
Le terrain est soumis au droit de préemption renforcé)	au bénéfice de : la Commune par délégation de l'Établissement Public Territorial
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.	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.
	<u>SANCTION</u> : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

CADRE 7 : 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 :	sur l'ensemble du territoire
☒ 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.122-2) 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)	
☒ Cession de terrains (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -e)	
Participations préalablement instaurées par délibération :	
☒ Participation pour l'assainissement collectif (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -a)	
☐ 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 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		VOIE PRIVEE EPT Grand-Orly Seine Bièvre Assainissement Secteur Nord 11 rue Henri FARMAN – BP 748 94398 ORLY Aéroport Cedex Tél. 01 78 18 28 51		
Eau potable	Non renseignée	Non renseignée	VEOLIA EAU 40 Rue du Séminaire Centra 352 94 596 RUNGIS 08.11.900.900.		
Assainissement	Non renseignée	Non renseignée	Département 94 - DSEA Immeuble Thalès 25 rue Olof Palme 94000 CRETEIL 01.49.56.88.00 VOIE PRIVEE EPT Grand-Orly Seine Bièvre Voirie Secteur Nord 11 rue Henri FARMAN – BP 748 94398 ORLY Aéroport Cedex Tél. 01 78 18 28 51		
Électricité Gaz	Non renseignée	Non renseignée	Électricité Gaz de France 9 rue du Buisson aux Fraises 91 302 Massy Cedex		

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- ☒ Le terrain est compris dans une zone de bruits de catégorie 5 le respect des règles d'isolation acoustique est obligatoire.
- ☐ L'opération est concernée par les prescriptions suivantes:
- ☐ Edifice à préserver en raison de l'article L.151-19°
 - ☐ Ensemble Urbain à préserver en raison de l'article L.151-19°
 - ☐ Arbre remarquable à protéger et à conserver en raison de l'article L.130-1
 - ☐ Espace boisée classé en raison de l'article L.130-1

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, a).

Néanmoins, les documents fournis n'ont pas permis d'étudier l'ensemble des dispositions du PLU au regard de l'opération projetée.

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 colonne) sur le terrain de la demande.

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES

(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : NEANT

Le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du service : NEANT

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 :

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.

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)

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 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.431-1 et R. 431-2 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 pas 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 a 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*)

Le présent certificat comprend 4 pages

Fait le 29/09/2025

Le Maire,



Jean-François DELAGE

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R.410-9 et le L.424-7 du code de l'urbanisme dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Générales des Collectivités Territoriales.

CERTIFICAT D'URBANISME N° CU 094 043 25 03206

Accusé de réception en préfecture
094-219400439-20250929-2025-404-AR
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025