



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

<b>Demande déposée le : 06/07/2023</b>	<b>CU 091 021 23 10117</b>
Par : Cabinet MARISY Jean-Pascal représentée par Monsieur MARISY JEAN-PASCAL  Domicilié : 56b Route de Corbeil 91590 Baulne  Terrain concerné : 23-25 Rue Edouard Herriot (SCI MATAREM - VAN R) 91290 ARPAJON  Cadastré : AI601, AI478, AI478	Superficie : 3 499,00 m <sup>2</sup>

**CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

(ne concerne que la case cochée 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 (art.L.410-1-a du Code de l'Urbanisme).

Demande précisant l'opération envisagée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération envisagée, c'est-à-dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que sa localisation approximative (art.L.410-1-b du Code de l'Urbanisme).

Nature de l'opération :

Possibilité de construire une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> et de 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à usage d'habitation en respect du règlement du Plan Local d'Urbanisme - zone UB - 6 mètres à l'égout et selon l'exemple d'implantation et l'exemple d'élévation figurés au plan joint

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

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/09/2006, modifié le 12/01/2011 et révisé le 25/09/2019 ;  
Vu la délibération n°2020-78 du 23 septembre 2020 approuvant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du Maire n°22/2020 en date du 28 mai 2020, portant délégation de fonction et de signature à Madame Martine BRAQUET, 5ème Adjointe au Maire ;

**Zone : UB**

*Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.*

**Important** : depuis le 27 mars 2014, pour les communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme, les articles 5 (taille minimale des parcelles) et 14 (COS) ne sont plus applicables (Loi ALUR).

#### **CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

**Servitudes d'utilités publiques :**

Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles

**Autres servitudes :**

Néant

**Risque retrait-gonflement d'argile : aléa moyen (voir carte jointe issue du site [www.géorisques.gouv.fr](http://www.géorisques.gouv.fr))**

#### **CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Droit de préemption affecté au dossier :

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.

**SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

#### **CADRE 6 : RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme

#### **Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :**

**Taxe d'aménagement :**

- Conseil Régional : Taux : 1,0%
- Conseil Départemental : Taux : 2,5 %
- Conseil municipal : Taux : 5,0%

**Participation spécifique pour équipements publics exceptionnels** L.332-8 code de l'urbanisme

**Réalisation des équipements propres** L.332-15 du code de l'urbanisme

**Versement pour sous-densité** L.331-36 et L.331-38 du code de l'urbanisme

**Redevance d'archéologie préventive** L.524-2 du code du patrimoine

**Participation forfaitaire représentative de la participation (PUP)** prévue à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme

**Redevance à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et des locaux de stockage en région Ile-de-France** : (III de l'article 231 Ter du code général des impôts)

**Participations préalablement instaurées par délibération.**

Participation au renforcement du réseau d'assainissement

**Participation du constructeur en ZAC** L. 311-4 du code de l'urbanisme



**CADRE 11 : 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, de permis d'aménager ou de 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, 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.**

**Art. L.480-4-1 du code de l'urbanisme : Est puni d'une amende de 15 000 €, le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un permis d'aménager ou sans avoir respecté les obligations imposées par l'article L.442-3, lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le permis d'aménager ou par la décision prise sur la déclaration préalable.**

**Lorsque les prescriptions imposées n'ont pas été respectées, le tribunal peut en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les articles L.480-7 et L.480-8.**

**Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux d'office, aux frais et risques financiers de l'aménageur.**

Fait à ARPAION, le 24/08/2023

ACTE EXECUTOIRE

Transmission en Sous-Préfecture le  
Publication ou Notification le 24/08/2023

Pour le Maire et par délégation  
La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Martine BRAQUET



Pour le Maire et par délégation  
La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Martine BRAQUET



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.

Elle est exécutoire à compte de sa transmission et sa notification au demandeur (article L.424-7 du code de l'urbanisme).

Reçu en Sous-Préfecture de Palaiseau le :

**LIRE ATTENTIVEMENT CES INFORMATIONS**

**DUREE DE VALIDITE**

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.

**PROLONGATION**



**CADRE 7 : ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS**

RÉSEAUX	Terrain Desservi	La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain	OBSERVATIONS
Voie(s) Publique(s)	<b>OUI</b>	/	/
Eau potable	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>Eau Cœur d'Essonne avis le 24/07/2023</b> <b>VEOLIA avis le 10/07/2023</b>
Assainissement	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>Assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération voir plan réseaux EU-EP le 18/07/2023</b> <b>Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau le 09/08/2023</b>
Electricité	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>ENEDIS avis favorable le 24/07/2023</b>

Pour information : tout déplacement d'un ouvrage public existant sera à la charge du pétitionnaire

**CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

- Le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L. 125-6 du code de l'environnement **CONCERNE**

-Le terrain est situé dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance. **CONCERNE**

-Le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L. 125-6 du code de l'environnement. **CONCERNE**

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.  
Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.  
Le projet prévoit une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>. Par conséquent, le recours à l'architecte est obligatoire.

**CADRE 9 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE  
REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

**Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée**, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (art.L.410-1-b du Code de l'Urbanisme) **à condition que l'opération projetée respecte tous les articles du plan local d'urbanisme de la zone concernée.**

**Au regard du PLU en cours de modification par délibération du conseil municipal du 07/12/2022, les règles d'urbanisme dans ce secteur sont susceptibles d'être modifiées, notamment au regard des règles d'implantation des constructions. A ce titre, les demandes d'autorisation d'urbanisme intervenant avant l'approbation du PLU sont susceptibles de faire l'objet d'un sursis à statuer.**

**Motifs du sursis : lorsque la demande de permis de construire est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de la future révision du plan local d'urbanisme.**

**CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**

**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.**

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

**Le demandeur d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le Tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois qui suivent la date de réception.**