ARPAJON
Cœur de vie

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

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

Demande déposée le : 15/09/2026	**CU 091021 26 10191**
Par : Monsieur Philippe SERRES **Domicilié :** 2 rue Roger Lhuillier 91290 – Arpajon **Terrain concerné :** 2 rue Roger Lhuillier 91290 – Arpajon **Cadastré :** AL 103	**Superficie :** 759,00 m²

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 : Projet d'extension d'habitation de 204,00 m²

CADRE 3 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain ne peut pas 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)*.

Motif du caractère négatif du certificat d'urbanisme :

Considérant que le règlement du Plan Local d'Urbanisme *(PLU)*, ainsi la jurisprudence du Conseil d'Etat *(décisions n°469300 et n° 492241)*, définissent l'extension d'une construction existante comme un agrandissement présentant des dimensions inférieures à celles de la construction initiale et impliquant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci ;
Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un agrandissement à usage d''habitation d'une superficie de 204,00 m², tandis que la construction existante présente une superficie de 97,00 m² ;
Considérant qu'au regard de ses dimensions, le projet présente une superficie supérieure à celle de la construction existante et ne répond, dès lors, pas à la définition de l'extension retenue par le règlement du PLU ;
Considérant ainsi que le projet ne peut être qualifié d'extension de la construction existante, mais doit être regardé comme une construction nouvelle, dont l'implantation est soumise aux dispositions de l'article 6 du règlement du PLU ;
Considérant que les dispositions spécifiques prévues par le règlement du PLU pour les extensions, permettant notamment une implantation dans la continuité de la construction existante, ne sont dont pas applicables au projet ;
Considérant qu'en conséquence, le projet ne peut être autorisé en l'état ;
Considérant, enfin, que le projet ne peut bénéficier d'aucune adaptation mineure ni d'aucune dérogation prévue par les dispositions du code de l'urbanisme.

Les articles suivants sont donnés à titre d'information.

CADRE 4 : 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 23/09/2020 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération n°2025-50 du 25/06/2025 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu l'arrêté du Maire n°24/2026 en date du 09/04/2026, portant délégation de fonction et de signature à Madame Dominique CHEMIT, 4ème Adjointe au Maire ;

Zone : Ubp

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

Servitudes d'utilités publiques :
Servitudes relatives aux monuments historiques *(immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)*

Autres servitudes :
- Inondation : existant ;
- Remontée de nappe : existant ;
- Séisme : faible ;
- Retrait gonflement des argiles : important ;
- Radon : faible
- Canalisation de transport de matières dangereuses : concerné ;
- Pollution des sols : concerné.

Risque retrait-gonflement d'argile : aléa important *(voir carte jointe issue du site www.géorisques.gouv.fr)*

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption affecté au dossier : simple

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 : 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 8 : 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)	**OUI**	**NON**	**Cf. l'avis des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération en date du 22/09/2026**
Eau potable	**OUI**	**NON**	**Cf. l'avis d'Eau Cœur d'Essonne en date du 29/10/2026**
Assainissement	**OUI**	**NON**	**Cf. l'avis des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération en date du 22/09/2026**
Electricité	**OUI**	**NON**	**Cf. l'avis d'Enedis en date du 23/09/2026** *Nota : Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, un raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).*

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

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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.
Si le projet prévoit une surface de plancher supérieure à 150 m², le recours à l'architecte est obligatoire.

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

- Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques ;
- Eau Cœur d'Essonne ;
- Enedis Accueil Raccordement Electricité ;
- UDAP 91 – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

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.

Transmission en Sous-Préfecture le 04 NOV. 2026
Publication ou Notification le 04 NOV. 2026

Fait à ARPAJON, le 03 NOV. 2026
Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme
Dominique CHEMIT

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

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
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.