

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU
**COMMUNE DE
ARPAJON**

<p>Demande déposée le : 31/01/2025 Complétée le : 28/03/2025 et 10/04/2025</p>	<p>DOSSIER N° DP 091 021 25 10011</p>
<p>Titulaire : Clara OSMAN Demeurant : 17 Rue du Professeur Einstein 94260 Fresnes Pour : Travaux sur construction existante : réhabilitation et surélévation d'un pavillon existant avec création d'une toiture terrasse à l'arrière + modification clôture. Sur un terrain sis : 11 Rue du Docteur Verdier 91290 ARPAJON Cadastré : AH142</p>	<p>SURFACE DE PLANCHER</p> <p>Existante : 89,49m² Créée : 24,08m² Démolie : 0 m² Nombre de logements créés : 0 Nombre de logements démolis : 0</p>

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme ;
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, 5^{ème} Adjointe au Maire ;
VU la délibération du Conseil Municipal n°71/2007 du 28 juin 2007, instaurant la déclaration préalable pour l'implantation de clôture sur l'ensemble du territoire de la commune ;
VU la déclaration préalable susvisée ;
VU l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie de ARPAJON en date du 31/01/2025 affiché le 31/01/2025 ;
VU les pièces complémentaires reçues le 28/03/2025 et le 10/04/2025 ;

VU l'avis assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération-Services Techniques en date du 04/02/2025, et joint à la présente décision ;
VU l'avis d'Eau Cœur d'Essonne en date du 11/02/2025, et joint à la présente décision ;
VU l'avis d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 12/02/2025, et joint à la présente décision ;
VU l'avis assorti de prescriptions de la Direction Immobilière IDF Conservation du Patrimoine de la SNCF en date du 18/02/2025, et joint à la présente décision ;
VU l'avis non obligatoire assorti de recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP 91 - Unité Départementale de l' Architecture et du Patrimoine) en date du 19/02/2025, et joint à la présente décision ;

DÉCIDE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions émises aux articles suivants.

Article 2

La présente déclaration préalable, est assortie des prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés dans leurs avis susvisés, et en particulier les prescriptions énoncées par :

- ENEDIS dans son avis en date du 12/02/2025. Compte tenu des informations reçues concernant ce projet et sans précision particulière, ENEDIS a considéré que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique. Par conséquent, aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité.
- La SNCF dans son avis en date du 18/02/2025. Le projet est soumis aux différentes servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du

domaine public ferroviaire, telles que reprises dans le Code des transports et notamment ses articles L. 2231-1 et suivants et R. 2231-1 et suivants. La SNCF n'a pas d'objection à faire valoir à l'encontre du projet envisagé, sous réserve expresse que le pétitionnaire prenne en compte les points énoncés dans l'avis

- L'ABF mentionne dans son avis du 19/02/2025 qui tient lieu de recommandations et non prescriptions. Selon cet avis, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :
 - La couverture sera identique à l'existant: tuiles mécaniques côtelées de teinte rouge-orangé. Les débords de toit seront restitués ainsi que les tuiles de rives.
 - L'enduit sera de teinte au choix : Weber 013-203-215-279-495 ou 545 (ou équivalents). La finition sera lissée ou grattée fin.
 - Des bandeaux d'encadrement sur le pourtour de chaque ouverture doivent être réalisés en enduit lissé, en surépaisseur et de 16 cm de large.
 - Aucune terrasse ne sera aménagée sur le toit de l'extension arrière afin d'éviter les pare-vues.
 - Le portail à barreaudage métallique et la clôture sur rue surmontée d'une grille à simple barreaudage vertical seront conservés.

Article 3

La réalisation du présent projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement pour sa part communale, départementale et régionale.

Article 4

Le bénéficiaire devra s'assurer de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires. La présente autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle porte uniquement sur le respect des règles d'urbanisme et non celui d'autres réglementations ou règles de droit privé

Article 5

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision, dont copie sera notifiée au pétitionnaire, par lettre recommandée avec avis de réception postale.

Un extrait de la présente décision sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

ACTE EXECUTOIRE
Transmission en Sous-Préfecture le 15 MAI 2025
Publication ou Notification le 15 MAI 2025
Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme
Martine BRAQUET



Fait à ARPAJON, le 14 MAI 2025
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).

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité de la décision de non-opposition à une déclaration préalable: conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, la décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre la décision le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Commencement des travaux : Le bénéficiaire de la décision peut commencer les travaux après avoir :
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : la décision n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la décision et de lui permettre de répondre à ses observations.

La décision est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si la décision respecte les règles d'urbanisme.

Prorogation : la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

La prorogation est acquise au bénéficiaire de la décision de non-opposition à une déclaration préalable si aucune réponse ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Affichage : Mention de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquise et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision prise sur la déclaration préalable.

Délais et voies de recours : la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme.

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire. Cette notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

Assurance dommages-ouvrages : le bénéficiaire de la décision de non-opposition à une déclaration préalable à l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

