

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

<b>Demande déposée le : 12/03/2025</b> <b>Complétée le : 02/04/2025</b>	<b>DOSSIER N° PA 091021 25 10002</b>
<p><b>Titulaire :</b> Monsieur Jean-Claude TESSIER</p> <p><b>Co-titulaires :</b> Madame Gisèle TESSIER, Madame Sylvaine GERARD</p> <p><b>Demeurant :</b> 3 bis rue des Prés des Audigers 91820 - Boutigny-sur-Essonnes</p> <p><b>Pour :</b> Création d'un lot à bâtir (<i>construction à usage d'habitation</i>)</p> <p><b>Sur un terrain sis :</b> Rue de la Gratelle 9129 - ARPAJON</p> <p><b>Cadastré :</b> AD122</p>	

Le Maire,

**VU** le Code de l'Urbanisme ;  
**VU** le Code du Patrimoine ;  
**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 septembre 2006, modifié le 12 janvier 2011 et révisé le 25 septembre 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 ;  
**VU** la demande de permis d'aménager susvisée ;  
**VU** l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie de ARPAJON, en date du 12/03/2025, affiché le 12/03/2025 ;  
**VU** les pièces complémentaires reçues le 02/04/2025 ;  
**VU** l'avis d'Eau Cœur d'Essonne en date du 18 mars 2025 ;  
**VU** l'avis d'Enedis Accueil Raccordement Electricité en date du 20 mars 2025, basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé, et annexé au présent arrêté ;  
**VU** l'avis assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération - services techniques en date du 21 mars 2025, et annexé au présent arrêté ;  
**VU** l'avis assorti d'une ou plusieurs prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 mai 2025, et annexé au présent arrêté ;  
**CONSIDERANT** que le projet est situé en abord du ou des monuments historiques ;  
**CONSIDERANT** selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, que ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords ; qu'il peut cependant y être remédié par le respect des prescriptions.

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis d'aménager **EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France énoncées à l'article 2 et des prescriptions des autres services consultés, énoncées à l'article 3.

## Article 2

Les prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés, dans leurs avis susvisés seront strictement respectées :

La future construction devra respecter les prescriptions suivantes :

- Les volumes projetés devront être simples, articulés entre eux selon une géométrie orthogonale. La hauteur sera limitée à deux niveaux de type (R+C) ;
- La construction sera implantée à l'alignement du bâti existant voisin, sur le niveau du terrain naturel, sans excavations, ni remblais. La conception du projet (*organisation des niveaux des planchers, volumétrie*) sera étudiée de façon à tenir compte de la pente du terrain, en respectant le principe qu'à tout point 'Terrain fini = Terrain naturel + ou - 50cm max.' ;
- Les toitures à deux pans et le faitage sera parallèle à la construction existante sur rue, seront à deux pentes de valeur identique d'environ 35° à 40°, couverts en tuiles en terre cuite 25/27 au m<sup>2</sup> minimum de teinte rouge terre cuite nuancé. Le faitage sera réalisé à crêtes et embarrures et les rives seront réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles cornières à rabat. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc ;
- Le nombre de châssis de toit sera limité afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Les châssis de toit seront de taille maximale 80\*100cm, posés au nu de la couverture et seront placés sur la moitié inférieure du versant de la toiture. Ils auront des proportions plus hautes que larges afin de conserver des proportions traditionnelles ;
- La ou les lucarnes seront de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec largeur maximale de 80cm entre montants latéraux ;
- Les ouvertures en façades auront une proportion nettement plus haute que large. Les portes-fenêtres seront de largeur maximum de 1,80m ;
- Les menuiseries et les volets seront en bois ou en métal (*acier ou aluminium*).

## Article 3

Une copie de la présente décision est adressée à **Madame Gisèle TESSIER et Madame Sylvaine GERARD**, qui sont co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

## Article 4

Le nombre maximum de lots autorisé est d'un lot à bâtir.

La surface de plancher maximale autorisée est de 435 m<sup>2</sup> pour le lot.

## Article 5

En l'absence d'un règlement propre au lotissement, les règles relatives à l'édification des constructions sont celles définies par le règlement d'urbanisme applicable dans la commune à la date de délivrance des permis de construire.

Toutefois, dans un délai de 5 ans, à compter de l'achèvement du lotissement constaté, les permis de construire seront délivrés sur le fondement des mêmes règles de fond que celles appliquées au permis d'aménager sauf si les documents du lotissement ont été modifiés en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 du Code de l'Urbanisme.

## Article 6

Conformément à l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), ou à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce dernier cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis

Conformément à l'article R 442-11 1<sup>er</sup> alinéa du code de l'urbanisme, le certificat indiquant la surface constructible attribuée à chaque au lot devra être également fourni par le lotisseur aux acquéreurs. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

## Article 7

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

Un extrait du présent arrêté 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 **27 MAI 2025**  
Publication ou Notification le **27 MAI 2025**  
Pour le Maire et par délégation  
La Maire Adjointe à l'Urbanisme  
**Martine BRAQUET**



Fait à ARPAJON, le **27 MAI 2025**  
Pour le Maire et par délégation  
La Maire Adjointe à l'Urbanisme  
**Martine BRAQUET**



Nota : Votre terrain est sujet au risque de retrait-gonflement des sols argileux : aléa important (site [www.géorisques.gouv.fr](http://www.géorisques.gouv.fr))

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.  
Elle est exécutoire à compter de sa transmission et sa notification au demandeur (article L.424-7 du Code de l'Urbanisme).*

### INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

**Durée de validité du permis :** conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé 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 le permis 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 du permis peut commencer les travaux après avoir :  
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;  
- 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 : le permis n'est définitif 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 du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;  
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :** il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

**Prorogation :** Le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé 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 du permis si aucune décision 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 du permis ou 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 le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis 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 du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

**Délais et voies de recours :** le permis 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 au titulaire de l'autorisation. 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 du permis a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.