

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

<p><b>Demande déposée le : 17/12/2024</b> <b>Complétée le : 14/03/2025</b></p>	<p><b>DOSSIER N° PC 091 021 19 10022 M04</b></p>
<p><b>Titulaire :</b> SCCV ARPAJON JAURES représentée par Monsieur CHAZAL Alexandre</p> <p><b>Demeurant :</b> 1 Rue Pierre et Marie Curie Centre d'Affaires Eleusis 5- CS 40231 22192 PLEIN</p> <p><b>Objet du permis initial :</b> Construction de 37 logements collectifs en accession et 18 logements collectifs sociaux sur un niveau de sous-sol à usage de stationnement et démolition</p> <p><b>Objet du permis modificatif :</b> Modifications apportées aux permis de construire initial et aux permis modificatif M01 et M02 à la suite de demandes du syndicat de l'Orge, ainsi que des modifications mineures des façades à la suite de mises au point techniques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un accès vers les berges de l'Orge depuis le boulevard Jean-Jaurès avec un portail en acier thermolaqué à deux vantaux type O'BAMBOO RAL 7013 de hauteur 2 m.</li> <li>• Création d'une borne incendie avenue Jean-Jaurès.</li> <li>• Ajout d'une colonne sèche dans le bâtiment A.</li> <li>• Déplacement d'une haie dans le jardin du logement A02.</li> <li>• Remplacement d'une descente EP par un trop plein en façade sud du bâtiment C.</li> <li>• Ajout d'une clôture grillagée gris foncé de hauteur 1.23 m autour des terrasses des logements C01 et C04.</li> </ul> <p><b>Sur un terrain sis :</b> 12 BOULEVARD JEAN JAURES 91290 ARPAJON</p> <p><b>Cadastré :</b> AL339, AL37, AL34</p>	<p align="center"><b>SURFACE DE PLANCHER</b></p> <p><b>Existante :</b> 771,00 m<sup>2</sup> <b>Créée :</b> 3 504,30 m<sup>2</sup> <b>Démolie :</b> 771,00 m<sup>2</sup> <b>Nombre de logements créés :</b> 55 <b>Nombre de logements démolis :</b> 0</p> <p align="center">-----</p> <p align="center"><b>DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE</b></p> <p><b>N° Dossier</b> PC 091 021 19 10022 <b>Déposé le</b> 30/10/2019 <b>Par</b> Madame FLORIO Caroline <b>Demeurant</b> 1 rue Pierre et Marie Curie - Centre d'Affaires Eleusis 5 - CS 40231 Centre d'Affaires Eleusis 22190 PLERIN CEDEX <b>Décidé le</b> 31/08/2020</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, 5ème Adjointe au Maire ;  
**VU** le permis de construire initial n°PC 091021 19 10022 délivré le 31/08/2020 à Madame FLORIO Caroline pour la construction de 41 logements collectifs en accession et 18 logements collectifs sociaux sur 1 niveau de sous-sol à usage de stationnement ;  
**VU** le permis de construire modificatif n°PC 091021 19 10022-M01 délivré le 26/02/2021 à Monsieur CHAZAL Alexandre pour la construction de 37 logements collectifs en accession et 18 logements collectifs sociaux sur un niveau de sous-sol à usage de stationnement et démolition ;  
**VU** le permis de construire modificatif n°PC 091021 19 10022-M02 délivré le 14/06/2023 à Monsieur CHAZAL Alexandre concernant la suppression de l'accès et du cheminement piéton permettant la liaison avec les Berges de l'Orge à la demande du syndicat de l'Orge, l'agrandissement de l'aire de présentation des ordures

ménagères à la demande de Cœur d'Essonne (20cm), le remplacement du mur séparatif en limite de la parcelle AL 549 et AL 587 en mauvais état et menaçant de s'écrouler pour une clôture grillagée de 1,80m de haut, de même nature que celle en limite des Berges de l'Orge (type bastion), et les mises à jour des couleurs des enduits et des tuiles employés suite à la présentation d'échantillons de ravalement et de tuiles, et mises à jour mineures des façades ;

**VU** la demande de permis modificatif susvisée ;

**VU** l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie d'ARPAJON en date du 17/12/2024, affiché le 17/12/2024,

**VU** les pièces complémentaires déposées le 14/03/2025 ;

**VU** l'avis assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération-Services Techniques en date du 19/12/2024, et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis d'Eau Cœur d'Essonne en date du 23/12/2024, et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis assorti de prescription d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 15/01/2025, et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis de VEOLIA EAU en date du 16/01/2025, et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis assorti de recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP 91 - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) en date du 14/02/2025, et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis assorti de prescriptions du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 03/03/2025, et annexé au présent arrêté ;

**VU** l'avis assorti de prescriptions du Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle (SYORP) en date du 07 avril 2025, et annexé au présent arrêté ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée**.

### **Article 2**

Le présent permis est assorti 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 15/01/2025 : Sur la base des hypothèses retenues pour l'analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.
- L'ABF mentionne dans son avis du 19/02/2025 des recommandations. Selon cet avis, les observations émises sur les précédentes versions du permis de construire sont réitérées :
  - Une épaisseur paysagère doit être mise en place entre le bâti et l'Orge en travaillant des haies de hauteurs variées, avec des sujets plus hauts qui marquent la verticalité et créent des séquences.  
En arrière de parcelle le volet paysager doit également être enrichi : un véritable traitement paysager est nécessaire pour valoriser le site.  
La bande roulante devra être en béton clair.  
Les places de stationnement seront traitées en matériaux filtrants.
  - Les enduits de façades ne devront pas être clair afin de s'intégrer dans le paysager (se rapprocher des 230 doré clair, 010 beige ocre, 212 terre beige, 012 brun, 215 ocre rompu, 013 brun - référence Weber ou équivalent).
  - Le mur de clôture en pierre situé en limite séparative entre la parcelle AL549 et AL 587 sera conservé et restauré.
- Le Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) dans son avis en date du 03/03/2025
- Le Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle (SYORP) dans son avis en date du 07/04/2025. Selon cet avis :
  - Le projet présenté s'inscrit dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de l'Orge et de la Sallemouille (zone saumon et ciel). Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions définies dans le PPRi consultable en mairie.  
Le règlement du PPRi prévoit l'interdiction de la mise en place de portillons et clôtures pleine en zone inondable
  - Une servitude d'entretien de 6 m par rapport au haut des berges est conservée selon le plan de masse. Un accès est prévu pour l'accès aux berges.  
Ces aménagements sont mis en place en prévision de la future rétrocession des berges au profit Syndicat de l'Orge. En effet, le Syndicat mène une politique d'aménagement et de gestion des berges des cours d'eau sur l'ensemble de son bassin.  
La cession, en l'état, devra être régularisée entre le pétitionnaire et le Syndicat de l'Orge.

Le Syndicat note que les balcons des étages supérieurs surplomberont d'au maximum 1m30 la zone concernée par la servitude d'entretien faisant l'objet de la future rétrocession.

### Article 3

Toutes les autres prescriptions émises dans l'autorisation initiale n°PC 091 021 19 10022 délivrée le 31/08/2020 et ses modificatifs n° PCM 091 021 19 10002-M01 délivré le 26/02/2021 et n°PCM 091021 19 10022-M02 délivré le 14/06/2023 demeurent applicables et devront être strictement respectées.

### Article 4

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

### Article 5

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 au 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



*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 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.