

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

<b>Demande déposée le : 12/12/2024</b> <b>Complétée le : 28/03/2025</b>	<b>DOSSIER N° PC 091 021 24 10037</b>
<b>Titulaire :</b> SCI SEMA représentée par Monsieur DUMUS SELAME <b>Demeurant :</b> 6 Chemin de la postes 91290 ARPAJON <b>Pour :</b> Construction d'une maison individuelle <b>Sur un terrain sis :</b> Rue du Docteur Verdié 91290 ARPAJON <b>Cadastré :</b> AH344, AH346	<b>SURFACE DE PLANCHER</b> <b>Existante :</b> 0 m <sup>2</sup> <b>Créée :</b> 137,00 m <sup>2</sup> <b>Démolie :</b> 0 m <sup>2</sup> <b>Nombre de logements créés :</b> <b>Nombre de logements démolis :</b>

Le Maire,

**VU** la demande de permis de construire susvisée ;  
**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** l'avis assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne-Services Techniques en date du 13/12/2024, et annexé au présent arrêté ;  
**VU** l'avis d'Eau Cœur d'Essonne en date du 17/12/2024, et annexé au présent arrêté ;  
**VU** l'avis du Syndicat Intercommunal Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE91) en date du 18/12/2024, et annexé au présent arrêté ;  
**VU** l'avis de VEOLIA EAU en date du 20/12/2024, et annexé au présent arrêté ;  
**VU** l'avis assorti de prescriptions d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 27 décembre 2024 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 la Direction Immobilière IDF-Conservation du Patrimoine de la SNCF en date du 03/01/2025, et annexé au présent arrêté ;  
**VU** l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP 91 - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) en date du 02/02/2025, et annexé au présent arrêté ;  
**VU** l'avis du Direction Régionale des Affaires culturelles IDF en date du 17 février 2025, et annexé au présent arrêté ;

**VU** le permis d'aménager n° PA091 201 22 0001 accordé le 07/07/2022, et sa pièce PA10 ;  
**VU** la déclaration d'achèvement des travaux de ce permis d'aménager en date du 17/02/2023 ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

Le permis de construire **EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée. Le dit permis est assorti des prescriptions énoncées dans l'article 2.

### **Article 2**

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

- Eau Cœur d'Essonne dans son avis en date du 17/12/2024. Selon cet avis, le projet nécessite de prévoir la création de branchement individuel

- ENEDIS dans son avis du 27/12/2024 basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé, et dont le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.
- L'Architecte des Bâtiments de France, dans son avis en date du 02/02/2025 reprenant des prescriptions formulées lors de l'instruction du Certificat d'Urbanisme n°091 021 2410019 et du permis d'aménager n° 091 021 22 10001. Parmi ses prescriptions :
  - Les toitures 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 faîtage sera réalisé à crêtes et embarrures et les rives seront réalisées à la normande ou maçonneries sans tuiles cornières à rabat. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.
  - On limitera le nombre de châssis de toit afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture. Les châssis de toit seront de taille maximale 80x100cm, 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 80 cm 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 ouvertures des fenêtres et porte-fenêtre seront soit munies de volets extérieurs battants en bois peint, soit munies de modénatures réalisées en surépaisseur d'enduit lissé.
  - Les menuiseries seront en bois ou métallique ou en PVC, elles seront peintes dans une nuance de 'moyenne' à sombre, autre que blanche ou noire, dans une finition mate ou satinée.
  - La porte de garage sera à lames verticales planes en bois ou métal peint. Les linteaux seront alignés sur ceux des autres ouvertures.
  - La porte de garage, porte d'entrée et volets seront peints de même teinte sombre.
  - La clôture sur rue sera composée :
    - Soit d'un mur bahut enduit d'environ 70 cm de hauteur surmonté d'un grillage ou d'une clairevoie composée d'éléments verticaux de bois ou métal peint de teinte foncée. La clôture sera doublée d'une haie vive d'arbustes d'essences locales.
    - Soit d'un mur bahut avec une partie pleine de 1m comme autorisé par le PLU. Cependant les claires-voies au-dessus doivent être ajourées et/ou doublées de haies vives
  - Le portail aura une largeur maximum de 3m50. Il sera de forme rectangulaire avec lisse supérieure rectiligne et horizontale, et sera de hauteur similaire à celle de la clôture. Le portail sera en bois ou métal, peint de couleur sombre.
  - La conception du projet (organisation des niveaux des planchers, volumétrie) sera revue 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.' La toiture sera à deux pans et le faîtage sera parallèle à la construction existante sur rue.
  - Les arbres de hautes tiges seront conservés et protégés pendant le chantier, et tout arbre supprimé sera replanté conformément au PLU.

### **Article 3**

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 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 en Sous-Préfecture le 13 JUIN 2025  
Publication ou Notification le 13 JUIN 2025

Fait à ARPAJON, le 12 JUIN 2025  
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



Nota : Le terrain est sujet au risque de retrait-gonflement des sols argileux : aléa fort (site  
www.géot.fr) (site internet de la mairie) : aléa fort (site  
www.géot.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).

Reçu en Sous-Préfecture de Palaiseau le :

### 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 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 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 à l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.