

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

<p>Demande déposée le : 19/05/2025 Complétée le : 01/07/2025</p>	<p>DOSSIER N° PC 091021 25 10011</p>
<p>Titulaire : SCI LMV représentée par Monsieur THIBAULT Jérémy</p> <p>Demeurant : 1 Chemin du Grand Sentier du Camp 91290 - Arpajon</p> <p>Pour : Travaux sur construction existante - Changement de destination du bâtiment ; réfection des façades ; création d'ouvertures en façades et toiture ; remplacement des menuiseries</p> <p>Sur un terrain sis : 29 Boulevard Abel Cornaton 91290 - Arpajon</p> <p>Cadastré : AE 519</p>	<p>SURFACE DE PLANCHER</p> <p>Existante : 242,65 m²</p> <p>Créée : 0 m²</p> <p>Démolie : 0 m²</p> <p>Nombre de logements créés : 3</p> <p>Nombre de logements démolis : 0</p>

Le Maire,

VU la demande de permis de construire susvisée ;
VU l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie d'Arpajon en date du 19 mai 2025, affiché le 20 mai 2025 ;
VU le Code de l'Urbanisme ;
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 l'avis favorable assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 4 juin 2025, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de NATRAN – Direction des Opérations Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien Département Maitrise des Risques Industriels en date du 20 juin 2025, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable d'Eau Cœur d'Essonne en date du 4 juin 2025, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis réputé favorable d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 03 juillet 2025, basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ;
VU le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique ;
VU les avis favorables avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement d'Accessibilité en date du 12 juin 2025 et du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS91) en date du 16 juin 2025 ;
VU l'autorisation de travaux n° AT 091 021 25 10010 relative à un établissement recevant du public délivré par le Maire au nom de l'Etat en date du 1^{er} juillet 2025, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10 juillet 2025, et annexé au présent arrêté ;
CONSIDERANT que le projet est situé en abord du ou des monument(s) historique(s) et est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ces monument(s) historique(s) ou aux abords ; qu'il peut cependant y être remédié par le respect des prescriptions ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire **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 énoncées aux articles suivants :

Article 2

Le présent permis est assorti de prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés dans leurs avis susvisés et joints au présent arrêté.

Le projet devra respecter les prescriptions suivantes :

- En accord avec le caractère et l'ancienneté de la construction, la dimension des châssis de toit n'excèdera pas 80x100. Ils seront à dominante verticale, de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, comporteront une bavette de la couleur de l'ardoise, et seront de modèle patrimoine façon tabatière à l'ancienne avec meneau central, de teinte sombre excluant le noir pur et sans volet roulant extérieur. Ils seront implantés dans le tiers inférieur des versants de toit ;
- Les reprises de maçonneries en façade seront strictement identiques aux maçonneries existantes (*meulière*), pour le choix des matériaux, leur mise en œuvre et finition ;
- En accord avec l'ancienneté de la construction, les fenêtres de l'étage sera en bois peint, matériau qui correspond aux techniques de construction de l'époque de l'immeuble. Elles seront ouvrantes toute hauteur, et un garde-corps métallique de style XIXème siècle (*volute, en fer forgé*) sera mis en place plus éviter les chutes. Ces fenêtres comporteront des profils traditionnels avec division du vitrage en quatre carreaux identiques à dominante verticale, par vrais petits bois saillants (*soit assemblés soit rapportés sur le vitrage*), sans inclusion dans le double vitrage, et avec jets d'eau et pièces d'appui en doucine. L'occultation des fenêtres sera assurée par des volets pliants métalliques ;
- Afin de conserver l'identité industrielle de ce bâti du XIXème siècle, l'ancien lettrage en mosaïques sera restauré ;
- Les deux fenêtres créées au rez-de-chaussée seront de proportion verticale, avec un ratio de 2 de large pour 3 de haut. Elles ne seront pas plus larges que les baies existantes de l'étage. En accord avec l'ancienneté de la construction, ces fenêtres seront également en bois peint, matériau qui correspond aux techniques de construction de l'époque de l'immeuble. Elles seront ouvrantes toute hauteur et comporteront des profils traditionnels avec division du vitrage en trois carreaux identiques à dominante verticale, par vrais petits bois saillants (*soit assemblés soit rapportés sur le vitrage*), sans inclusion dans le double vitrage, et avec jets d'eau et pièces d'appui en doucine ;
- Afin de conserver le style industriel du bâtiment, le portail sera composé de deux vantaux en bois peint à lames verticales jointives d'environ 12cm de large et toute hauteur (*pas d'imposte grillagée*) ;
- Au regard de la qualité du revêtement en rocaille de la façade et du rythme des éléments de modénature, la devanture commerciale sera en feuillure et non en applique. En conséquence, aucun bandeau ne sera mis en place au-dessus de la vitrine. La façade vitrée sera réalisée en bois, constitué de panneaux moulurés assemblés, et divisée en cinq panneaux vitrés (*y compris la porte*) de largeur égale.
- Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être nettement plus claires que les portes d'entrée, portes de garage et volets battants. Les couleurs suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), brun (RAL 8002/8007/8011/8012 et 8024) gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), gris foncé (RAL 7005/7015/7016/7031/7039), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005), vert empire (RAL 6002). Le ton bois ou du vernis, de tradition non locale et les coloris blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou noir pur (RAL 9004/9005/9011/9017) trop agressifs, ne sont pas autorisés.

Les prescriptions suivantes, tenant compte de l'importance du projet, devront particulièrement être suivies pour la sécurité et la faisabilité du projet :

- La Commission d'Arrondissement d'Accessibilité, dans son avis du 12 juin 2025, prescrit, en application de l'arrêté du 8 décembre 2014 :
 - L'entrée principale du bâtiment (*partie local commercial*) doit être facilement repérable par des éléments architecturaux ou par un traitement utilisant des matériaux différents ou visuellement contrastés, tel que défini à l'article 4/II.2° ;
 - Les portes (*entrée et portes intérieures*) comportant une partie vitrée importante devront être repérables ouvertes comme fermées, à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat visibles de part et d'autre de la paroi vitrée (*vitophanie*). En cas de travaux ou de leur renouvellement, les portes ou leur encadrement ainsi que leur dispositif d'ouverture devront présenter un contraste visuel par rapport à leur environnement, tel que défini à l'article 10/I et II.3°.

Article 3

Le permis de construire tient lieu d'autorisation de travaux dans un établissement recevant du public conformément à l'article L 425-3 du code de l'urbanisme, et à l'article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation.

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.

En application de l'article L.425-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être exécuté avant la délivrance de l'autorisation environnementale.

Article 5

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

Article 6

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 21 AOUT 2025
Publication ou Notification le 21 AOUT 2025
Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme
Martine BRAQUET

Fait à ARPAJON, le 21 AOUT 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.