



**PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU
COMMUNE DE
ARPAJON

Demande déposée le : 19/05/2025 Complétée le : 26/06/2025	DOSSIER N° PC 091021 19 10025 M01
Titulaire : SARL BFH-PROMOTION représentée par Monsieur HAMON Bruno Demeurant : 149 Avenue du Maine 75014 – Paris Objet du permis initial : Construction de deux maisons individuelles Objet du modificatif : Stationnement déplacés sur parking « Résidence Place du Marché » ; suppression des stationnements en rez-de-chaussée au profit d'un aménagement en logement ; suppression d'un étage. Sur un terrain sis : Rue Charles Philippe Lemaire 91290 – Arpajon Cadastré : AE 850	SURFACE DE PLANCHER Existante : 33,00 m ² Accordée : 180,00 m ² Modifiée : 220,00 m ² Démolie : 33,00 m ² Nombre de logements accordés : 2 Modifiés : 0 Nombre de logements démolis : 0 ----- DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE N° Dossier PC 091021 19 10025 Déposé le 22/11/2019 Par Monsieur HAMON Fabrice Demeurant 2 bis avenue Aristide Briand 91290 - Arpajon Délivré le 18/03/2024

Le Maire,

VU la demande de permis modificatif susvisée ;
VU l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie d'Arpajon en date du 19 mai 2025, affiché le 19 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 le permis de construire initial n° PC 091021 19 10025 délivré le 18 mars 2024 à Monsieur HAMON Fabrice pour la construction de deux maisons individuelles ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 27 mai 2025, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France an date du 9 juillet 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 t y être remédié par le respect des prescriptions. ;

ARRÊTE

Article 1

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions des services concessionnaires consultés à l'article 2 et des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France énoncées à l'article 3.

Article 2

Toutes les prescriptions émises dans l'autorisation initiale n° PC 091021 19 10025 délivrée le 18 mars 2024 demeurent applicables et devront être strictement respectées.

Article 3

Le présent permis est assorti des prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés, dans leurs avis susvisés :

Afin de s'intégrer de façon harmonieuse aux abords du monument ci-dessous nommé :

- La couverture doit être réalisée en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 65/80 unités au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé (*et non en brun uni, ni de tons jaunes type ' sablé champagne ' ou ' terre de Beauce ', ni ardoisé*). La toiture ne doit avoir aucun débord en pignon et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20 cm, le faitage doit être réalisé à crêtes et embarrures et les rives doivent être réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles cornières à rabat. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en zinc naturel ;
- Afin d'alléger le gabarit des lucarnes, la partie basse de leur corniche sera alignée avec la sous-face des linteaux ;
- Aucun chaînage d'angle ne sera réalisé en partie centrale de l'immeuble afin de ne pas alourdir la composition de façade ;
- Afin de permettre une cohérence globale de la construction, un bandeau d'étage et un soubassement seront mis en place sur la façade arrière (*Est*). En termes de coloris des enduits, une même teinte devra être choisie : ocre rouge, ocre jaune, neutre chaud...Cependant, le soubassement sera un ton plus soutenu que le parement courant et à l'inverse les éléments de modénature un ton moins soutenu que le parement courant ;
- La gouttière ne sera pas interrompue au droit des lucarnes afin de limiter le nombre de descentes EP : les descentes seront placées uniquement aux deux extrémités de l'immeuble et la corniche sera filante de pignon à pignon ;
- Les baies du rez-de-chaussée de la façade sur rue (*Ouest*) auront une proportion verticale plus prononcée (*2 de large pour 3 de haut*), de manière à permettre la mise en place de deux carreaux par vantail ;
- Les baies du rez-de-chaussée de la façade sur jardin (*Est*) n'excéderont pas 1,80m de large ;
- En pignon Nord, les deux châssis fixes auront une proportion verticale : 2 de large pour 3 de haut ;
- En accord avec l'ancienneté de la construction, la totalité des fenêtres sera en bois peint, matériau qui correspond aux techniques de construction de l'époque de l'immeuble. Elles comporteront des profils traditionnels avec division du vitrage en trois carreaux identiques à dominante verticale ou carrés, 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 ;
- 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.

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 Sous-Préfecture le 04 SEP. 2025
Publication ou Notification le 04 SEP. 2025
Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme
Martine BRAQUET



Fait à ARPAJON, le 04 SEP. 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.

