

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

<p>Demande déposée le : 17/09/2025 Complétée le : 24/10/2025 ; 03/11/2025 ; 02/12/2025 et 22/12/2025</p>	<p>DOSSIER N° PC 091021 25 10035</p>
<p>Titulaire : Monsieur Papy NDOMBE ZIMANWA Co-titulaire : Madame Christiane NDOMBE ZIMANWA Demeurant : 3 Rue des Tamaris 91480 - Quincy-sous-Sénart</p> <p>Pour : Construction d'une maison individuelle de type R+1</p> <p>Sur un terrain sis : Lot A12-h, ZAC « Les Belles-Vues 91290 – Arpajon</p> <p>Cadastré : AB 847 Superficie : 247,00 m²</p>	<p>SURFACE DE PLANCHER</p> <p>Existante : 0 m² Créée : 101,45 m² Démolie : 0 m² Nombre de logements créés : 1 Nombre de logements démolis : 0 Destination : Habitation</p>

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants ;
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 la délibération n°2025-50 du 25 juin 2025 approuvant la modification n°2 du 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 de construire susvisée la construction d'une maison individuelle de type R+1 ;
VU l'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande, prévu à l'article R.423-6 du Code de l'urbanisme, en date du 18 septembre 2025 ;
VU les pièces complémentaires déposées en date du 24 novembre, 03 novembre, 02 et 22 décembre 2025 ;
VU la délibération n° CC. 116/2010 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais en date du 25 novembre 2010 portant création de la ZAC des Belles Vues ;
VU le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) fixant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la ZAC et approuvé par le Président de Cœur d'Essonne Agglomération le 28 juillet 2020 ;
VU l'arrêté n° 20.1122 en date du 28 juillet 2020 portant approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) relatif à la ZAC des Belles Vues à Arpajon et Ollainville ;
VU le Cahier des Charges Particuliers (CCP) du lot A12-h ;
VU la fiche de lot du lot A12-h ;
VU l'arrêté n° 2016-084 du Préfet de la Région Ile-de-France en date du 16 février 2016 relatif à un diagnostic archéologique ;
VU l'arrêté n° 2017-232 du 21 avril 2017 relatif aux prescriptions du diagnostic archéologique ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 29 septembre 2025, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable d'Eau Cœur d'Essonne en date du 03 octobre 2025, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable d'Enedis Accueil Raccordement Electricité en date du 24 octobre 2025, basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé, et annexé au présent arrêté.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire **est ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2 : Les prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés, dans leurs avis susvisés seront strictement respectées.

Article 3 : Une copie de la présente décision est adressée à **Madame Christiane NDOMBE ZIMANWA** qui est co-titulaire de l'autorisation et solidairement du paiement des taxes.

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 : Le bénéficiaire de la présente autorisation d'urbanisme devra s'assurer de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires au titre des autres législations.

La présente autorisation porte uniquement sur le respect des règles d'urbanisme, elle est délivrée sous réserve du droit des tiers, et selon le principe de l'indépendance des législations.

Article 6 : Toute occupation du domaine public, notamment pour l'installation d'échafaudages, de palissades, de bennes ou de matériels de chantier empiétant sur la voie publique, devra faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire de la voirie de l'Agglomération.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services techniques Cœur d'Essonne Agglomération, afin d'arrêter les modalités d'accès à la parcelle et de raccordement sur les réseaux divers : eau, gaz, électricité, téléphonie et câble, assainissement. Il devra se conformer aux directives reçues.

Le formulaire de demande de raccordement est accessible sur le site internet de Cœur d'Essonne Agglomération (<https://www.coeuressonne.fr/vos-services/eau-et-assainissements/assainissement/formulaires-dedemande/demande-de-raccordement/>)

Voirie

La création, la modification ou la suppression de bateau d'accès, de mobilier urbain, point d'arrêt de transport en commun, places de stationnement publiques, d'arbres, et ouvrages divers (*poteaux, potelets, armoires, chambres sous trottoir,...*) doivent faire l'objet d'accord préalable du service voirie de l'agglomération (voirie@coeuressonne.fr). Les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

Article 7 : Lors de l'ouverture du chantier objet de la présente demande, le bénéficiaire de l'autorisation devra adresser au Service Urbanisme Réglementaire de la commune d'Arpajon la déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires (*article R.424-16 du Code de l'urbanisme*). A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire devra également adresser au Service Urbanisme la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en trois exemplaires (articles R.462-1 à R.462-5 du Code de l'urbanisme) ou déposer l'attestation via le GNAU si le dossier a été déposé par voie dématérialisée.

Article 8 : 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 JAN. 2026
Publication ou Notification le 21 JAN. 2026
Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme
Martine BRAQUET



Fait à ARPAJON, le 20 JAN. 2026
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*)

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).

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*10 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 hiérarchique dans un délai d'un 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de deux mois de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

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.

