



**REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT
DEMOLITION
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

Demande déposée le : 29/01/2026 Complétée le : 17/03/2026	DOSSIER N° PC 091021 26 10007
Titulaire : Fouad NECIB Demeurant : 2 Rue de la Closerie 93160 – Noisy-le-Grand Pour : Construction d'une maison individuelle de type R+1 Sur un terrain sis : 14 Rue de la Gratelle 91290 – Arpajon Cadastré : AD 122 Superficie : 473,00 m ²	SURFACE DE PLANCHER Existante : 19,35 m ² Projetée : 123,27 m ² Démolie : 19,35 m ² Nombre de logements projetés : 1 Nombre de logements démolis : 0 Destination : Habitation

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 21/09/2006, modifié le 12/01/2011 et révisé le 25/09/2019 ;
Vu la délibération n°2020-78 du 23/09/2020 approuvant les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme et notamment le règlement de la zone Ub ;
Vu la délibération n°2025-50 du 25/06/2025 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu l'arrêté du Maire n°24/2026 en date du 09 avril 2026, portant délégation de fonction et de signature à Madame Dominique CHEMIT, 4ème Adjointe au Maire ;
Vu la demande de permis de construire susvisée pour la construction d'une maison individuelle de type R+1 ;
Vu l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie d'Arpajon, affiché en date du 02/02/2026 ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 17/03/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 13/02/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions d'Eau Cœur d'Essonne en date du 13/02/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis réputé favorable d'Enedis Accueil Raccordement Electricité consulté en date du 12/02/2026 ;
Vu l'avis défavorable conforme de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecte et du Patrimoine en date du 30/03/2026, et annexé au présent arrêté.

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en abords du monument historique « l'Eglise d'Arpajon » ;

Considérant que ce projet est situé en covisibilité avec l'église d'Arpajon, dans un tissu pavillonnaire diffus constitué récemment ;

Considérant l'avis défavorable conforme de Mme l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/03/2026 pour les motifs détaillés ci-après ;

Considérant que les abords de ce monument historique, dans ce secteur, sont composés de maisons individuelles, de hauteur R+C pour la plupart, et couvertes en tuiles plates de terre cuite de teinte brun-rouge ;

Considérant que la topographie marquée du site et la faible densité du bâti permet de nombreuses percées visuelles vers et depuis le monument ;

Considérant que la parcelle concernée par ce projet de construction se situe le long de la rue de la gratelle, voie qui surplombe l'édifice 170m au Nord ;

Considérant que le projet concerne la construction d'une maison individuelle de hauteur R+1 en limite mitoyenne Ouest, après démolition de l'abri situé en fond de parcelle et que le garage existant, situé en alignement sur rue, est prévu conservé ;

Considérant que ce projet, en l'état, rompt la cohérence des abords pour les raisons suivantes et ne correspond pas aux prescriptions émises sur le PA 091 021 25 10002 ;

Considérant que la hauteur en R+1 générerait une émergence dans le paysage et une rupture d'échelle avec le bâti environnant dont les égouts de toit sont situés à 3m environ par rapport à la rue ;

Considérant que cette hauteur et la faible largeur de la construction générerait un élancement du bâti dans le paysage avec des pignons plus larges que les murs gouttereaux et que ce phénomène est accentué par les pignons aveugles ;

Considérant, par conséquent, que le projet ne peut être autorisé ;

Considérant, par ailleurs, que le projet ne peut faire l'objet d'aucune adaptation mineure, ni de dérogations au titre du code de l'urbanisme.

ARRETE

Article 1

La demande de PERMIS DE CONSTRUIRE est **refusée**.

Article 2

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 23 AVR. 2026

Publication ou Notification le 23 AVR. 2026

Pour le Maire et par délégation

La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Dominique CHEMIT

Fait à ARPAJON, le 22 AVR. 2026

Pour le Maire et par délégation

La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Dominique CHEMIT



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

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Vous pouvez également, dans le délai d'un mois à compter de la notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.