

Demande déposée le : 09/12/2025 Complétée le : 20/01/2026 ; 17/03/2026	DOSSIER N° PC 091021 25 10051
Titulaire : Amaine BEN JELLOUN Demeurant : 81 Grande Rue 91290 – Arpajon Pour : Travaux de réhabilitation immeuble avec logements (10 dont 8 deux pièces et 2 trois pièces) et 2 commerces en RDC existants Sur un terrain sis : 81 Grande Rue 91290 – Arpajon Cadastré : AE306 Superficie : 315,00 m ²	<p style="text-align: center;">SURFACE DE PLANCHER</p> Existante : 459,00 m ² Créée : 63,00 m ² Démolie : 0 m ² Nombre de logements créés : 10 Nombre de logements démolies : 10 Destination : Habitation, commerce et activités de services

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 la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
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 09/04/2026, portant délégation de fonction et de signature à Madame Dominique CHEMIT, 4ème Adjointe au Maire ;
Vu la demande de permis de construire susvisée pour des travaux de réhabilitation d'un immeuble avec logements et commerces ;
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 11/12/2025 ;
Vu les pièces complémentaires et substitutives déposées en date du 20/01/2026 et 17/03/2026 ;
Vu l'avis sans objet de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 18/12/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable d'Eau Cœur d'Essonne en date du 19/12/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis réputé favorable d'Enedis Accueil Raccordement Electricité consulté en date du 15/12/2026 ;
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 23/03/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable conforme assorti de recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP 91 – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) en date du 17/06/2026, et annexé au présent arrêté ;
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 03/02/2026 et du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS91) en date du 04/02/2026, et annexés au présent arrêté ;
Vu l'autorisation de travaux n° AT 091 021 26 10002 relative à un établissement du public délivré par le Maire au nom de l'Etat en date du 18/02/2026, et annexé au présent arrêté.

Considérant que le projet est situé dans le périmètre d'un ou plusieurs monument(s) historique(s) classé(s) ou inscrit(s) et est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce(s) monument(s) historique(s) ou aux abords, qu'il peut cependant y être remédié.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** 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, et en particulier :

- **UDAP91 – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine** dans son avis du 17/06/2026 prescrit :
 - L'enduit du parement courant sera refait avec le matériau et la finition strictement identique à l'origine de la construction : plâtre ou plâtre et chaux naturelle selon les analyses réalisées. Cette identité de matériau est indispensable pour conserver le caractère patrimonial de ce bâti ancien et l'identité de ce secteur.
En cas d'enduit plâtre et chaux, il sera teinté dans la masse. La finition sera lissée à la Berthelet.
En cas, d'enduit plâtre, trois couches de badigeon de lait de chaux seront appliquées sur l'enduit pour le protéger des intempéries.
L'enduit du soubassement sera refait à la chaux hydraulique naturelle (NHL 3,5 ou NHL 5) de finition lissée ;
 - Les éléments de modénature existants, notamment les chaînes d'angle et chaînages intermédiaires, le faux appareillage... ;
 - Pour les façades, les teintes seront choisies dans les ocres jaunes :
 - o Modénature : 090 90 10
 - o Façade : 070 70 40
 - o Soubassement : 070 70 30 ;
 - 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 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 bandeau d'étage mouluré encore présent au-dessus du porche sera restitué sur tout le linéaire de la devanture commerciale. Les portes d'entrée des commerces seront placées en alignement des vitrines de la devanture. Afin de renforcer le style traditionnel de ces devantures, les vitrines seront rythmées par un montant intermédiaire tous les 30-40cm environ ;
 - La teinte de la devanture commerciale devra respecter l'un des RAL ou RAL élargi suivant : 060 90 10, 080 90 10, 000 55 00, 250 50 10, 070 80 20, RAL 3009, RAL 3004, 010 20 15, 110 70 20, 095 40 30, 070 40 10, 6021, 180 40 30, 170 40 10, 170 40 10, 200 20 10, 200 70 05, 220 70 15, 200 30 33, 230 20 20 ;
 - La porte cochère sera conservée et restaurée. Les dimensions de cette porte ne seront pas modifiées.

Article 3 : La réalisation du présent projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement pour sa part communale, départementale et régionale.

La présente autorisation sera soumise à la Participation pour le Financement de l'Assainissement collectif (PFAC). (selon les taux et modalités fixées par la délibération n°19-231 prise le 12 décembre 2019 par le Conseil Communautaire).

Article 4 : 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 5 : 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 les services techniques de la Commune.

Article 6 : Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les concessionnaires pour le raccordement des réseaux (eau, gaz, électricité, téléphonie et câble...). Les prescriptions techniques à suivre figurent dans les avis annexés au présent arrêté.

Pour le raccordement aux réseaux d'assainissement, le pétitionnaire devra contacter le pôle assainissement de Cœur d'Essonne Assainissement afin d'étudier les possibilités de raccordement au réseau public.
Tout nouveau branchement doit faire l'objet d'une demande adressée à Cœur d'Essonne Agglomération.

Article 7 : Si la création de l'accès projeté entraîne des modifications sur le domaine public (bateau d'accès, place de stationnement publique, mobilier urbain : potelets, barrières, candélabres..., point d'arrêt de transport en commun, signalisation au sol), le pétitionnaire devra obtenir l'accord préalable du service voirie de l'agglomération.

Tout déplacement ou suppression d'arbres situés sur le domaine public nécessitera l'accord préalable de la Commune d'implantation du projet. Tous les frais de déplacement seront à la charge du pétitionnaire.

Article 8 : Lors de l'ouverture du chantier objet de la présente demande, le bénéficiaire de l'autorisation devra adresser au Maire de la commune la déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires conformément à l'article R.424-16 du Code de l'urbanisme. En application de l'article R.462-1 à R.462-5 du Code de l'urbanisme, à l'achèvement des travaux, le bénéficiaire devra également adresser au Maire de la commune la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en trois exemplaires ou déposer l'attestation via le GNAU si le dossier a été déposé par voie dématérialisée.

Les démarches doivent être, également, effectuées auprès de Cœur d'Essonne Agglomération afin d'obtenir le certificat attestant de la conformité des installations d'assainissement. Les contrôles de conformité en matière d'assainissement sont payants.

Article 9 : 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 JUN 2026
Publication ou Notification le 23 JUN 2026

Fait à ARPAJON, le 23 JUN 2026
Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme
Dominique CHEMIT



*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 à la mairie, 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 a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.