

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

<p>Demande déposée le : 10/11/2025 Complétée le : 22/12/2025 ; 25/02/2026</p>	<p>DOSSIER N° PC 091021 25 10049</p>
<p>Titulaire : SCI PARAGE Représenté par : Rémi PARAGE</p> <p>Demeurant : 4 Place du Marche 91290 – Arpajon</p> <p>Pour : Reconstruction d'un bâtiment existant et réhabilitation d'un bâtiment comprenant des logements et des commerces.</p> <p>Sur un terrain sis : 3 Place du Marche 91290 – Arpajon</p> <p>Cadastré : AE294, AE784, AE295 Superficie : 255,00 m²</p>	<p>SURFACE DE PLANCHER</p> <p>Existante : 362,00 m² Créée : 82,30 m² Démolie : 0 m²</p> <p>Nombre de logements créés : 4 Nombre de logements démolis : 0</p> <p>Destination : habitation, commerce et activités de service</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 21/09/2006, 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 la reconstruction d'un bâtiment et la réhabilitation d'un bâtiment comprenant des logements et des 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 13/11/2025 ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 22/12/2025 et 25/02/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 04/12/2025, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable d'Eau Cœur d'Essonne en date du 08/12/2025, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis réputé favorable d'Enedis Accueil Raccordement Electricité consulté en date du 03/12/2026 ;
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 23/12/2025, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis conforme défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP 91 – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) en date du 26/04/2026, et annexé au présent arrêté.

Considérant que ce projet est situé en covisibilité avec la halle d'Arpajon ainsi que la maison du XVe siècle, protégés monument historique, dans un tissu ancien très dense ;
Considérant que les abords de ces monuments historiques, dans ce secteur sont composés de maisons de ville, de hauteur R+1+C à R+2+C, et couvertes en tuiles plates de terre cuite de teinte brun-rouge ;
Considérant que la parcelle concernée par ce projet se situe sur la place du marché où sont implantés ces deux monuments et dans la rue Raspail, axe qui dessert cette place ;
Considérant que le projet concerne la réhabilitation de trois immeubles anciens, avec un aménagement des combles du bâtiment 3, le remplacement des devantures commerciales ;

Considérant que ce projet, en l'état, rompt la cohérence des abords de ces monuments pour les raisons suivantes ;

Considérant la réhausse du faitage du bâtiment 3 pour s'aligner avec lui du bâtiment voisin s'oppose au séquençage des façades, caractéristique de ce tissu-ancien ;

Considérant la couverture en ardoises prévue sur le versant Nord du bâtiment 2 n'est pas conforme aux dispositions d'origines de cet immeuble et contrasterait avec les couvertures en tuiles plates environnantes ;

Considérant que les châssis de toit sont prévus trop haut dans les versants de toit, ce qui générerait un mitage des toitures ;

Considérant que le ravalement est prévu au plâtre et à la chaux finition frottassée, or, les photographies montrent que l'enduit est en plâtre ou plâtre et chaux, cette identité de matériau est indispensable pour conserver le caractère patrimonial de ce bâti ancien et l'identité de ce secteur ;

Considérant que le dessin des devantures commerciales ne respecte pas le registre traditionnel des devantures en applique : les panneaux ne sont pas assemblés, les baguettes moulurées sont simplement collées, les portes ne possèdent pas d'allège menuisée, les baies vitrées ne sont pas recoupées de montants intermédiaires, les bandeaux sont saillants par rapport aux trumeaux ;

Considérant que les garde-corps sont prévus en aluminium à barreaudage, matériau et style non-conforme à la typologie de ce bâti ancien ;

Considérant que les menuiseries des fenêtres et la porte d'entrée du bâtiment 2 sont prévues en aluminium, matériau non conforme à l'origine de la construction dont l'aspect contrasterait fortement avec les menuiseries en bois peint environnantes ;

Considérant que les baies sont prévues occultées par des volets roulants, dispositifs inexistant à l'origine de la construction, qui seraient très contrastant avec les volets battants en bois peint environnants ;

Considérant que les souches de cheminées anciennes sont prévues démolies, or, elles participent au séquençage des façades et rythment les toits ;

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

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : 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 07 JUL. 2026

Publication ou Notification le 07 JUL. 2026

Fait à ARPAJON, le 07 JUL. 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 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.