ARPAJON
Cœur de vie

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

DÉCISION DE NON-OPPOSITION
A LA DECLARATION PREALABLE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 09/06/2026 **Complétée le :** 08/08/2026 et le 03/09/2026	**DOSSIER N° DP 091021 26 10043**
Titulaire : MO KAZE **Représenté par :** N'DIAYE NICOLAS **Demeurant** : 12 Grande Rue, 91290, Arpajon **Pour : Travaux sur construction existante -** Ravalement de la façade côté rue **Sur un terrain sis** : 12 Grande Rue, 91290, ARPAJON **Cadastré** : AE 43 **Superficie** : 190,00 m²	

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants ;
VU le Code du Patrimoine ;
VU la Servitude d'Utilité Publique AC1 – abords des Monuments Historiques ;
VU la Servitude d'Utilité Publique AC2 – sites inscrits et classés ;
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 23/09/2020 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 avril 2026, portant délégation de fonction et de signature à Madame Dominique CHEMIT, 4ème Adjointe au Maire ;
VU la déclaration préalable susvisée ;
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 09/06/2026 ;
VU les pièces complémentaires déposées en date du 08/08/2026 et en date du 03/09/2026 ;
VU l'avis assorti de prescriptions de l'UDAP 91 - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 06/07/2026 et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis sans objet des services-techniques-CDEA en date du 07/08/2026 et annexé au présent arrêté ;
CONSIDERANT que l'autorisation doit être délivrée après accord de l'Architecte de Bâtiments de France dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques ;

DÉCIDE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions et recommandations émises aux articles suivants :

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

Article 3 : Le pétitionnaire respectera les prescriptions et recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France émises dans son avis en date du 06/07/2026, à savoir :
*« **1. Prescriptions motivées :***
Afin de s'inscrire harmonieusement aux abords du monument ci-dessous nomme ainsi qu'au cadre du site inscrit :
- Le ciment doit être intégralement pioché afin de garantir la perspirante des murs.

- La corniche, le bandeau d'étage étant en plâtre, l'enduit du parement courant sera refait avec le matériau et la finition strictement identique à l'origine de la construction : plâtre. Cette identité de matériau est indispensable pour conserver le caractère patrimonial de ce bâti ancien et l'identité de ce secteur. La teinte de l'enduit courant doit se rapprocher de la teinte des pierres dominant le mur.
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.

- La modénature en plâtre (bandeaux, corniche, encadrements ...) sera conservée ou restituée strictement à l'identique. Pour éviter un empâtement du profil des modénatures, on procédera à leur décapage et en fonction du résultat, la finition se fera avec un lait de chaux ou une peinture adaptée de type minérale. Ne sont pas autorisées les peintures à base de plastique, de pilolite ou de latex.

- Le parement courant sera de teinte ocre jaune, dito existant. Les éléments de modénatures (bandeau d'étage, corniche, appui de baie ...) seront de ton plus clair que le parement courant.

2. Recommandations ou observations :
En cas de remise en peinture des menuiseries, volets, portes, il est recommandé les teintes suivantes : blanc cassé (RAL 9001/9002), brun (RAL 8002/8007/8011/8012 et 8024) gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), gris foncé (RAL 7005/7015/7016/7031/7039), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005), vert empire (RAL 6002). 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.
Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être nettement plus claires que les portes d'entrée, portes de garage et volets battants. Les couleurs suivantes peuvent être utilisées. »

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 : 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 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.

Article 7 : 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 09 SEP. 2026
Publication ou Notification le 09 SEP. 2026

Fait à ARPAJON, le 08 SEP. 2026
Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme
Dominique CHEMIT

MAIRIE d'ARPAJON
Service Urbanisme

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).

Durée de validité de la décision de non-opposition à une déclaration préalable : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, la décision est périmée 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 la décision 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 de la décision peut commencer les travaux après avoir :
- 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 : la décision n'est définitive 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 de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de la décision, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la décision et de lui permettre de répondre à ses observations.

La décision est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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 la décision respecte les règles d'urbanisme.

Prorogation : la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogée 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 de la décision de non-opposition à une déclaration préalable si aucune réponse 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 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 la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquise 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 de la décision prise sur la déclaration préalable.

Délais et voies de recours : la décision de non-opposition à une déclaration préalable de travaux 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 de la décision de non-opposition à une déclaration préalable à l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.