ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR ET AUTORISATION DE TRAVAUX

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

Demande déposée le : **Complétée le :**	25/02/2026 03/04/2026 et 12/06/2026	**DOSSIER N° PC 091 021 26 10012**
Titulaire :	BEAUREGARD SAS	**SURFACE DE PLANCHER**
Demeurant :	50 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 94550 CHEVILLY-LARUE	**Existante :** 1922 m²
Pour :	Restauration du site Guinchard à Arpajon - Dépose des édicules, avants corps et conduits de ventilation modernes	**Créée :** 59 m² **Surface créée par changement de destination :** 1686 m² **Surface supprimée :** 108 m²
Sur un terrain sis :	71 GRANDE RUE 91290 ARPAJON	**Surface supprimée par changement de destination :** 1755 m²
Cadastré :	AE218, AE224, AE463, AE551	**Nombre de logements créés :** 39
Superficie :	2 622,00 m²	**Nombre de logements démolies :** 0 **Nombre de lots créés :** 0 **Destination :** Habitation, commerce et activités de service

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 et notamment le règlement de la zone UA ;
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 Restauration du site Guinchard à Arpajon - Dépose des édicules, avants corps et conduits de ventilation modernes ;
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 26/02/2026 ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 03/04/2026 et 12/06/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions des Services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération en date du 22 juin 2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Sous-Commission Départementale d'accessibilité du 22 juillet 2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 05 août 2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2026-DDT-SCVDS-BBATE-n°317 du 06 août 2026, accordant une dérogation aux règles d'accessibilité concernant « *l'impossibilité de modifier l'accès à certains logements du RDC et la suppression de l'ascenseur existant au titre de la préservation du patrimoine, ainsi que sur l'impossibilité technique de respecter la largeur réglementaire de la porte palière du logement 114 en raison des contraintes structurelles du bâtiment* », et annexé au présent arrêté ;

Vu l'Autorisation de Travaux n° AT 091 021 26 10005, accordée en date du 25/08/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Groupement Prévention-Prévision-RCCI-SDIS Essonne en date du 10/04/2026 ;
Vu l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité en date du 22/07/2026 ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2026-DDT-SCVDS-BBATE-n°308 du 06/08/2026 accordant une dérogation aux règles d'accessibilité concernant « *l'impossibilité de modifier la porte d'entrée et d'implanter un élévateur pour l'accès à l'établissement 2 (Chapelle) au titre de la préservation du patrimoine* ».

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. Notamment en ce qui concerne l'Architecte des Bâtiments de France, lequel, dans son courrier en date du 05/08/2026 formule les prescriptions suivantes :

Afin de s'inscrire harmonieusement aux abords des monuments ci-dessous nommés ainsi qu'au cadre du site inscrit,

- Afin d'assurer une bonne insertion des ouvertures en toiture et réduire leur impact visuel, les châssis de toit seront de type « à encastrer » sans saillie par rapport au plan de la couverture et axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. De teinte sombre excluant le noir pur et sans volet roulant extérieur, ils comporteront une bavette de la couleur de la couverture. Ils seront implantés dans la moitié inférieure des versants de toit. Ils seront alignés sur la même rangée de tuiles ou d'ardoises.

- Le mur bahut de la clôture sur rue Dauvilliers n'excèdera pas 70 cm de haut.

- Les châssis de désenfumage seront posés au nu de la couverture, avec un aspect identique à celle-ci c'est à dire sans vitrage.

Immeuble situé au 71 rue Guinchard (bâtiment F) :
- La porte cochère prévue refaite à neuf sera réalisée à l'identique de l'existant, c'est à dire à lames verticales jointives sur toute hauteur des vantaux.

- La devanture commerciale sera composée de panneaux moulurés assemblés au niveau des trumeaux, et du bandeau (aux deux extrémités, et dans l'axe des trumeaux)

Immeuble situé au 73 rue Guinchard (ancienne chapelle - bâtiment E) :
- Le badigeon appliqué sur l'enduit sera de même teinte que le parement en pierre existant.

Immeuble situé au 75 rue Guinchard (à droite de la chapelle - bâtiment D) :
- Le soubassement sera réalisé en bois, composé de panneaux moulurés.

Ainsi que les prescriptions de la Sous-Commission Départementale d'accessibilité du 22 juillet, à savoir :
- L'ensemble des dispositions de l'arrêté du 24 décembre 2015 devra être respecté ;
- bien que les logements du RDC bâtiment C soient réputés non accessibles pour les personnes en fauteuil roulant, ils doivent être évolutifs conformément aux dispositions de l'article R.162-4 du code de la construction et de l'habitation, notamment pour permettre aux personnes d'adapter le logement en fonction de leurs besoins tout au long de leur vie ;
- Les pavés situés sur le cheminement accessible permettant de rejoindre les entrées de chaque bâtiment et logement ne devront pas présenter de surface irrégulière, ni de ressaut, fente ou espacement de plus de 2 cm, conformément aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 24 décembre 2014.

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) Visa.

Article 4 : En l'absence d'indication dans la demande, la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit par Enedis est de 12 kVA monophasé. Conformément aux articles L. 332-8 et L. 332-15 du Code de l'Urbanisme, cette puissance de raccordement ainsi que toute demande de raccordement pour une autre puissance et/ou d'une éventuelle extension sera à la charge du pétitionnaire.

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 les services techniques de la Commune.

Article 7 : 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 8 : 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 9 : 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 10 : 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 02 SEP. 2026
Publication ou Notification le 02 SEP. 2026

Fait à ARPAJON, le 01 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).

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