ARPAJON
Cœur de vie

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 31/07/2026	**DOSSIER N° PC 091021 21 10021 M07**
Titulaire : SCCV LA REMARDE **Représenté par :** Monsieur BOUTHILLON Guillaume **Demeurant :** 78 Boulevard Saint-Marcel 75005 PARIS **Pour :** Construction de 6 bâtiments regroupant 69 logements en R+3 et de 23 maisons en R+1 pour un total de 6325m² de surface de plancher. Le projet prévoit 157 places de stationnement. L'opération se fera en deux tranches distinctes. Première tranche : Lot A17-a Deuxième tranche : Lot A17-d-e Le projet prévoit donc deux DOC et deux DAACT différentes. **Objet du modificatif N°1 :** Lot A17-d-e : modification des clôtures, des baies et des sous-sols Lot A17-a : modification de baie, ajout d'une pompe à chaleur sur toiture **Objet du modificatif N°2 :** Création de 49 logements, dont 14 individuels et 35 collectifs, avec 86 places de stationnement Création de murs bahuts sous clôtures en serrurerie Déplacement de la clôture de la maison n°1 Remplacement du mur en gabions par un claustra bois sur mur béton lasuré Réaménagement du stationnement Suppression de deux VMC Toitures-terrasses rendues inaccessibles, avec création d'une trappe d'accès pour l'entretien Abaissement de l'édicule d'ascenseur Suppression du chemin d'accès aux appartements du rez-de-chaussée supprimés Modification des cheminements et des accès aux maisons individuelles, avec un traitement de sol unifié en béton désactivé Remplacement des garde-corps par des dispositifs à deux lisses Suppression du local ordures ménagères et du local vélos **Objet du modificatif N°3 :** Modification de la programmation avec 35 logements locatifs sociaux et 14 logements en accession libré à la propriété **Sur un terrain sis** : lot A17 D-E rue de la Fontaine la Vierge 91290 ARPAJON **Cadastré :** AB792, AB798 **Superficie :** 6 858,00 m²	**SURFACE DE PLANCHER** **Existante :** 0 m² m² **Créée :** 3395 m² **Démolie :** 0 m² **Nombre de logements créés :** 49 **Nombre de logements démolies :** 0 **Nombre de lots créés :** 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 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 délibération n° CC. 116/2010 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais en date du 25/11/2010 portant création de la ZAC des Belles Vues ;
Vu le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) fixant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la ZAC et approuvé par le Président de Cœur d'Essonne Agglomération le 28/07/2020 ;
Vu l'arrêté n° 20.1122 en date du 28/07/2020 portant approbation du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) relatif à la ZAC des Belles Vues à Arpajon et Ollainville ;
Vu le Cahier des Charges Particulières (CCP) du lot A17-d-e ;
Vu la fiche de lot du lot A17-d-e ;
Vu l'arrêté n° 2016-084 du Préfet de la Région Ile-de-France en date du 16/02/2016 relatif à un diagnostic archéologique ;
Vu l'arrêté n° 2017-232 du 21/04/2017 relatif aux prescriptions du diagnostic archéologique ;

Vu le permis de construire d'origine n° PC 091021 21 100 21 accordé en date du 16/11/2021 ;
Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée pour la modification de la programmation avec 35 logements locatifs sociaux et 14 logements en accession libré à la propriété ;
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 18/08/2026 ;

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire modificatif **est ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2 : Toutes les prescriptions émises dans l'autorisation initiale n° PC 091021 21 100 21 accordé en date du 16/11/2021 demeurent applicables et devront être strictement respectées.

Article 3 : Le permis de construire modificatif ne prolonge pas la durée de validité de l'autorisation initiale accordée le 16/11/2021.

Article 4 : La réalisation du présent projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement pour sa part communale, départementale et régionale.

Article 5 : 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 6 : 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 7 : 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 8 : 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 9 : 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 10 : 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 11 : 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 13 OCT. 2026
Publication ou Notification le 13 OCT. 2026

Fait à ARPAJON, le 13 OCT. 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.

Cristallisation des règles d'urbanisme pour le permis de construire modificatif :
Conformément à l'article L431-6 du code de l'urbanisme, dans le délai de trois ans suivant la délivrance du permis de construire initial, lorsque les travaux autorisés par ce permis ne sont pas achevés, la demande de permis de construire modificatif est instruite au regard des règles d'urbanisme applicables au permis initial. La cristallisation des règles d'urbanisme ne s'applique pas lorsque les dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques.

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.