ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION DE TRAVAUX

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU

Demande déposée le : **Complétée le :**	10/07/2026 10/08/2026	**DOSSIER N° PC 091021 26 10033** **AT 091 021 26 10018**
Titulaire :	SCI PARAGE	**SURFACE DE PLANCHER**
Représenté par : **Demeurant :**	PARAGE Rémi 5 Rue Raspail 91290 – Arpajon	**Existante :** 362,00 m²
Pour :	Réhabilitation de deux bâtiments comprenant 4 logements et 2 commerces ; démolition et reconstruction d'une partie du bâtiment	**Créée :** 7,40 m² **Démolie :** 16,10 m² **Nombre de logements créés :** 0
Sur un terrain sis :	5 Rue Raspail 91290 – Arpajon	**Nombre de logements démolies :** 0 **Nombre de lots créés :** 0
Cadastré :	AE 294, AE 784	**Destination :** Habitation ; Commerce et activités de service
Superficie :	197,00 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 de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L. 111-7 à L.111-19 et les articles R. 111-19 à R.111-19-47 ;
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 l'autorisation de travaux n° AT 091 021 26 10018 comprenant 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 la demande de Permis de Construire valant Autorisation de Travaux susvisée pour la réhabilitation de deux bâtiments comprenant 4 logements et 2 commerces ainsi que la démolition et reconstruction d'une partie du bâtiment ;
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 13/07/2026 ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 10/08/2026 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 30/07/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable d'Eau Cœur d'Essonne en date du 31/07/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable d'Enedis Accueil Raccordement Electricité en date du 17/08/2026, basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 72 kVA triphasé, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis conforme favorable de l'Architecte des Bâtiments de France *(UDAP 91 – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine)* en date du 14/09/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Groupement Prévention-Prévision-RCCI – SDIS Essonne en date du 05/08/2026, et annexé au présent arrêté ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Départementale des Territoires – Service Cadre de Vie et Droit des Sols – Bureau Bâtiment, Accessibilité et Transition Ecologique, en date du 15/07/2026, et annexé au présent arrêté.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire valant Autorisation de Travaux **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 :

- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France *(UDAP 91 - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine)* en date du 14/09/2026 :
    - Démolition du sous-sol du bâtiment 2 : les maçonneries anciennes en meulières seront conservées en périphérie du sous-sol ;
    - ***Les châssis de toit étant prévus en partie haute des versants, ils ne sont pas acceptés*** ;
    - Les corniches seront réalisées en plâtre ou en plâtre et chaux, comme l'enduit du parement courant.

Article 3 : Le présent Permis de Construire tient lieu d'Autorisation de Travaux dans un établissement recevant du public conformément à l'article L 425-3 du code de l'urbanisme, et à l'article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Une Autorisation de Travaux complémentaire devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Article 5 : 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 6 : 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 7 : 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 8 : 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 9 : 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.
La présente autorisation est susceptible d'être 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 10 : 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 11 : 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 12 : 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 07 OCT. 2026
Publication ou Notification le 07 OCT. 2026

Fait à ARPAJON, le 06 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.

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.

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
îLE-DE-FRANCE

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne

Dossier suivi par : ROZÉ Jennyfer
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 091021 26 10033 U9101
Adresse du projet :5 Rue Raspail 91290 Arpajon
Déposé en mairie le : 10/07/2026
Reçu au service le : 14/07/2026
Nature des travaux:

Demandeur :
SCI PARAGE SCI PARAGE

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1- Prescriptions motivées :
Afin de s'intégrer harmonieusement aux abords des monuments historiques (ci-dessous nommé),

- Démolition du sous-sol du bâtiment 2 : les maçonneries anciennes en meulière seront conservées en périphérie du sous-sol.

- Les châssis de toit étant prévus en partie haute des versants, ils ne sont pas acceptés.

- Les corniches seront réalisées en plâtre ou en plâtre et chaux, comme m'enduit du parement courant.

2- Observations :

- En cas de remplacement à neuf des couvertures, celles-ci doivent être réalisées en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 65/80 unités au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, ni de tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce », ni ardoisé). La toiture ne doit avoir aucun débord en pignon et la saillie à l'égout ne doit pas excéder 20 cm, le faîtage doit être réalisé à crêtes et embarrures scellées au mortier et les rives doivent être réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles cornières à rabat.
NB: les cartes postales anciennes attestent que le bâtiment n°2 était couvert en tuiles plates.
Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en zinc de teinte naturelle.

Important : cet avis émis sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur, ne vaut pas

démarrage des travaux et ne s'appliquera qu'après la notification de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente (arrêté de la mairie, de la D.D.T. ou du service instructeur de l'intercommunalité) dans les délais impartis.

Fait à Evry



Signé électroniquement par
Jennyfer ROZÉ
Le 14/09/2026 à 18:24

L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Jennyfer ROZÉ

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de département par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans le cas où la décision d'urbanisme est prise au nom de l'État en application du b) de l'article L.422-1 ou de l'article L.422-2 du code de l'urbanisme, le préfet de région est compétent (Direction régionale des Affaires culturelles Île-de-France - 45-47 rue Le Peletier - 75009 Paris) et doit être saisi dans les mêmes conditions.

ANNEXE :

Maison du 15e siècle situé à 91021|Arpajon.

Maison, 1 rue Gambetta - Porte cochère et ses vantaux situé à 91021|Arpajon.

Halles situé à 91021|Arpajon.

Eglise Saint-Clément situé à 91021|Arpajon.

Site Inscrit de Place du Marché et rues avoisinantes

PRÉFET
DE L'ESSONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service cadre de vie et droit des sols
Bureau bâtiment, accessibilité et transition écologique

Évry-Courcouronnes, le 15/07/26

Affaire suivie par : Carole ROUGEOLLÉ
Chargée d'études accessibilité

Coeur d'Essonne Agglomération
Service URBANISME
1, place Saint-Exupéry – La Maréchaussée
91704 Sainte-Geneviève-des-Bois

Objet : Avis accessibilité sur ERP 5e catégorie de type M – réhabilitation d'un immeuble qui comportera deux commerces livrés bruts en rez-de-chaussée
Réf : AT 091 021 26 10018 et PC 091 021 26 10033/ Demande déposée en mairie le 10/07/26 / Demandeur : SCI PARAGE représentée par Monsieur Rémi PARAGE / Adresse du terrain : Magasin 1 et 2 5, rue Raspail, Arpajon.

Le 14/07/26, vous avez transmis à la direction départementale des territoires de l'Essonne, le dossier cité en référence en vue de recueillir l'avis pour l'accessibilité des personnes handicapées, reçu le 14/07/26.

Je vous informe que l'instruction technique des règles d'accessibilité sur le dossier appelle de ma part les prescriptions suivantes, en application de l'***arrêté du 8 décembre 2014*** :

- la différence de niveau dans le Magasin 1 visible en plan devra être rendu accessible par une rampe conforme à l'***article 6***, avant la mise en location ;

- l'éclairage devra être conforme à l'***article 14***.

En conséquence, j'émets un **avis favorable avec prescriptions** à la réalisation du projet.

L'autorisation de travaux, accompagnée des avis « incendie » et « accessibilité », devra être prise au nom de l'État et transmise au demandeur dans les quatre mois suivant le dépôt du dossier complet en mairie.

Clément RENIEVILLE
Chef du bureau bâtiment, accessibilité
et transition écologique

Direction départementale des territoires de l'Essonne
Boulevard de France – Georges Pompidou
TSA 71103
91010 Évry-Courcouronnes CEDEX
Tél. : 01 60 76 33 32
Mél. : carole.rougeolle@essonne.gouv.fr

AVIS SERVICES TECHNIQUES

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES **POLE ADMINISTRATION ET RELATION USAGERS** **Réf : 2026/CL** Tél. : 01.69.72.20.10 Mail : st-au@coeuressonne.fr	**Commune :** **Coeur d'Essonne Agglomération** **Service Urbanisme** **28 avenue de la Résistance** **Croix Blanche** **91700 Sainte Geneviève des Bois**
Numéro : PC 091 021 26 10033	
Représenté par :	SCI PARAGE – M. PARAGE Rémi
Adresse du terrain :	5 rue Raspail 91290 Arpajon
Références cadastrales :	AE 294-784
Objet de la demande :	Reconstruction d'un bâtiment existant, et réhabilitation d'un bâtiment comprenant des logements et des commerces.
Date arrivée dans le service : 28/07/2026	**Date de l'avis : 30/07/2026**

Vu le règlement du service public d'assainissement de septembre 2021,

Vu le règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés en date du 14 octobre 2021,

Cœur d'Essonne Agglomération au titre de ses compétences telles que fixées par arrêté préfectoral n°2015-PREF.DRCL/n°926 du 4 décembre 2015 émet :

☒ **Avis Favorable sous réserve du respect strict des prescriptions suivantes**

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) :

Vu la délibération n°19.231 en date du 12 décembre 2019 relative à la PFAC.

Pas de PFAC

AU TITRE DE LA COMPÉTENCE « ASSAINISSEMENT »

Prescriptions Eaux Usées

☒ Présence d'un réseau Eaux Usées dans la rue.

☒ Respect de la séparation des Eaux Usées et des Eaux Pluviales.

Prescriptions Eaux Pluviales

☒ Pas de prescription (surface déjà imperméabilisée).

Protection contre le reflux des eaux

☒ **Clapet anti-retour :** tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve l'égout public, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux.

☒ Les seuils des portes ou portails devront être à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie publique (bordure de trottoir ou axes médian de la chaussée).

Prescriptions pour les Branchements

Réalisation contrôle de conformité :

☒ Cœur d'Essonne Agglomération attire l'attention du pétitionnaire sur les erreurs de branchements. Le pétitionnaire veillera à la conformité de ses installations d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.

☒ Suite au dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux (DAACT) en mairie, le pétitionnaire devra effectuer les démarches auprès de Cœur d'Essonne Agglomération afin d'obtenir le certificat attestant de la conformité des installations d'assainissement :

- Formulaire de demande accessible sur le site internet de Cœur d'Essonne Agglomération : https://www.coeuressonne.fr/vos-services/eau-et-assainissements/assainissement/enquetes-de-conformite/
- La réalisation des contrôles de conformité sont payants.

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence assainissement, Cœur d'Essonne Agglomération perçoit 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.

Dès la fin des travaux, il appartient à l'usager de faire contrôler ses installations privées d'assainissement afin d'obtenir une attestation de conformité à joindre à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) qui doit nous être adressée par la mairie de la commune ou est situé le bien.

A défaut, l'article 5 de la délibération 19-231 précitée institue une présomption de raccordement 18 mois après l'arrêté du permis de construire et 12 mois après l'acceptation de la déclaration préalable.

☒ Le projet n'est pas soumis à la PFAC.

AU TITRE DE LA COMPÉTENCE « DEFENSE INCENDIE »

☒ Les prescriptions données par le SDIS 91 en matière de défense incendie devront être suivies.

☒ Le pétitionnaire devra, à sa charge et sous sa responsabilité, s'assurer de la capacité du réseau existant d'eau potable à alimenter les éventuels futurs hydrants, conformément à l'avis du SDIS, sans risque de détérioration de ce réseau sur le territoire du Cœur d'Essonne Agglomération et devra effectuer les travaux nécessaires le cas échéant.

☒ Dans le cas où de nouveaux hydrants doivent être posés, le pétitionnaire devra d'une part, s'assurer de la capacité du réseau existant d'eau potable à les alimenter et d'autre part, prendre à sa charge les éventuels travaux sur le réseau et l'installation des nouveaux hydrants.
Ceux-ci pourront être rétrocédés par la suite en gestion publique, s'ils sont raccordés au réseau public sans chambre de comptage et après réception en présence du SDIS 91 et du Service DECI de Cœur Essonne Agglomération. Dans le cas contraire, le pétitionnaire en prendra la gestion.

☒ Pour connaitre les prescriptions techniques applicables pour l'installation d'un nouvel hydrant, le service incendie de Cœur Essonne Agglomération devra être contacté à l'adresse suivante : service.incendie@coeuressonne.fr ou par téléphone au 0 800 23 12 91.

☒ Il est proposé de se rapprocher de Service Prévision du Groupement Centre du SDIS 91 (117, avenue de Verdun – 91 290 ARPAJON – Tel : 01 64 90 06 62) afin de connaître les prescriptions en matière de DECI et de formaliser le positionnement des éventuels futurs hydrants, sur la base de l'avis du SDIS.

AU TITRE DE LA COMPÉTENCE « EAU POTABLE »

☒ Les prescriptions données par la régie publique EAU CŒUR ESSONNE, en matière d'eau potable, devront être suivies (cf. avis EAU CŒUR ESSONNE).
Pour tout raccordement ou modification sur le réseau public d'eau potable, le pétitionnaire devra s'adresser à EAU CŒUR D'ESSONNE au 0800 500 191 (20, rue Denis Papin, 91240 Saint Michel sur Orge).

☒ L'alimentation en eau potable du projet est subordonnée aux dispositions du règlement de la régie public d'eau potable EAU CŒUR D'ESSONNE et des règlements en vigueur.

AU TITRE DE LA COMPÉTENCE « ESPACES URBAINS »

Desserte voirie

☒ Les voies de desserte doivent :

- Être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères (**bande roulante d'une largeur minimale de 3m00**)
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Accès

☒ En cas de création d'un accès, les prescriptions suivantes devront être respectées :

Déplacements places de stationnement :
☒ Si la création d'un accès entraine la suppression de places de stationnements publics, **le pétitionnaire devra obtenir au préalable l'accord du service voirie de l'Agglomération** (voirie@coeuressonne.fr)

Déplacements de mobilier urbain :
☒ Si la création d'un accès entraine le déplacement de mobilier urbain (potelet, barrière, candélabre...), **le pétitionnaire devra recueillir au préalable l'accord service voirie de l'Agglomération** (voirie@coeuressonne.fr)

Déplacement transport en commun :
☒ Si la création d'un accès entraine le déplacement d'un point d'arrêt de transport en commun, **le pétitionnaire devra obtenir l'accord du service voirie de l'Agglomération** (voirie@coeuressonne.fr)

Déplacement ou suppression d'arbres :
☒ Si la création d'un accès entraine le déplacement ou la suppression d'arbres, **le pétitionnaire devra recueillir au préalable l'accord de la Commune où se situe le projet.**

Frais de déplacement :
☒ **Tous les frais de déplacement seront à la charge du pétitionnaire.**

Création d'un bateau

☒ Toute création ou modification de bateau doit faire l'objet d'une **autorisation de la Commune.** La demande est à déposer aux services techniques de la Commune où se situe le projet.

☒ La **création du bateau sera exécutée à la charge du pétitionnaire** et selon les prescriptions techniques indiquées ci-dessous :

Dimension du bateau :
- La hauteur de la vue de bordure sera au maximum de 6 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau existant.
- La longueur du bateau ne devra pas excéder 3 m pour une voie, 5 m pour 2 voies de passage.
- Le raccordement entre la partie baissée et le reste du trottoir devra être de 1 m.
- La pente dans l'axe du bateau devra être de 2cm/m.
- Aucune intervention modifiant ou interrompant le fil d'eau du caniveau ne sera autorisée (entre le point haut de la voie et le point bas au niveau de la grille ou de l'avaloir).

Matériaux de finition :
- Finition en enrobé de porphyre 0/6 coulé à chaud de 4 cm d'épaisseur sur grave ciment 0/31,5 dosée à 3% sur 25 cm d'épaisseur.
- Les bordures de trottoir au droit de la propriété du pétitionnaire seront identiques à celles de la voirie du secteur et posées sur un lit de béton de 15 cm d'épaisseur.
- Raccordement des bordures avec le profil actuel du trottoir au moyen de rampants d'1 m de longueur de chaque côté.

Réalisation des travaux :

- Les travaux seront réalisés par une entreprise agrée FNTP (Fédération Nationale des Travaux Publics) sous le contrôle de Cœur d'Essonne Agglomération.
- L'entreprise agrée devra déposer une demande de permission de voirie auprès du service voirie **de l'Agglomération** (voirie@coeuressonne.fr).
- Un accord technique de Cœur d'Essonne Agglomération sera obligatoire pour tout raccordement des réseaux (viaires, énergies, communication, téléphonie, eaux et assainissement...) de l'opération sur les réseaux existants à proximité.
- L'accord pourra être assorti de prescriptions particulières pouvant comporter notamment :

  - La mise en adéquation du domaine public sur une surface supérieur à la zone d'intervention ;
  - La remise en état d'origine du domaine public sur une surface supérieur à la zone d'intervention lorsque les voiries concernées sont neuves ou renforcées depuis moins de 5 ans ;
  - La prise en charge du déplacement du mobilier urbain situé sur le domaine public (potelets, barrières, signalisation...).

- Le pétitionnaire veillera à rendre le trottoir en l'état d'usage où il se trouve au moment des travaux. En particulier, il est interdit de procéder à la mise en œuvre de mortier de béton sur le trottoir.
- Aucun stockage de matériaux n'est toléré sur le domaine public.

AU TITRE DE LA COMPETENCE « GESTION DES DECHETS »

1- PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Il convient d'observer pour les points mentionnés ci-dessous, le **strict respect du règlement de collecte** disponible sur le site Internet de l'Agglomération : https://www.coeuressonne.fr/wp-content/uploads/2021/12/ReglementCollecteCdEA-2021-adopteCC-14-10-2021.pdf.

☒ Le service de ramassage des déchets assuré sur ce secteur est le suivant :

Flux	Fréquence de collecte	Mode de présentation
Ordures ménagères	1 fois par semaine	Conteneurs
Emballages	1 fois par semaine	Conteneurs
Verre		Apport volontaire
Encombrants		Sur RDV (site internet ou par téléphone 0 800 293 991)

Ces fréquences peuvent évoluer en fonction des conditions de fonctionnement du service public de gestion des déchets.

Cœur d'Essonne Agglomération prend en charge la fourniture et la réparation des conteneurs à déchets. La sortie et la rentrée des conteneurs ainsi que l'entretien courant sont à la charge des utilisateurs. Les déchets doivent être sortis au plus tôt après 19h00 la veille du jour de collecte lorsque celle-ci est organisée le matin, et avant 11h00 pour la collecte de l'après-midi. Les bacs doivent être rentrés le plus tôt possible après la collecte.

2- LIEUX DE PRESENTATION DES BACS ROULANTS

☒ Les déchets sont présentés à la collecte en limite de propriété, en bordure de la voie publique accessible aux véhicules poids lourds chargés de la collecte ; les bacs sont rentrés après le passage de la benne.

3- VOIRIE ET ACCES POUR LA COLLECTE

☒ Les véhicules de collecte ne devront effectuer aucune marche arrière ou manœuvre dangereuse pour réaliser la collecte.

4- VEGETAUX

☒ Pour un terrain supérieur à 150 m², une demande de conteneur végétaux devra être effectuée. Les déchets végétaux seront évacués via la collecte.

☒ Pour un terrain inférieur à 150 m², l'Agglomération ne prend pas en charge les déchets végétaux. Ils devront être évacués en déchetterie, ou traités *in situ* grâce à un composteur, qui pourra être fourni par l'Agglomération sur demande des habitants.

5- LIVRAISON DES BACS

☒ Le pétitionnaire devra saisir via le formulaire de demande sur le site internet de Cœur d'Essonne Agglomération (Vos services – Gestion des déchets – Vos démarches en ligne), les services de l'agglomération au minimum 2 mois avant la livraison de la construction pour définir précisément la dotation en conteneurs, procéder à la livraison et préciser les modalités de présentation à la collecte.

https://www.coeuressonne.fr/demarche-administrative/reparation-de-bacs/

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

☒ Le pétitionnaire et son maître d'œuvre restant entièrement responsables de la conception, du dimensionnement et de la mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

☒ Il appartiendra au pétitionnaire de s'assurer que la perméabilité de son sol permet la mise en œuvre d'un dispositif d'infiltration. Ce dernier devra s'assurer de disposer d'une emprise au sol non bâtie suffisante pour pouvoir réaliser ce dispositif, en suivant les prescriptions générales jointes ainsi que celles du règlement assainissement.

☒ Tout déplacement d'un ouvrage public existant lié à l'autorisation d'urbanisme ci-dessus référencée sera à la charge du pétitionnaire.

☒ Les prescriptions générales ci-dessus sont portées à la connaissance du pétitionnaire qui devra en prendre connaissance et s'assurer de leur respect.

Déborah RASPAUD
Directrice
Pôle Administration et Relation Usagers





Légende

Regard

Canalisation AC

1

Canalisation

EP

EU

n° de rue (BAN)

Communes

Bâtiments

Dur

Léger

Parcelle

Commentaires

eau cœur d'Essonne
Régie service public

20 rue Denis Papin

91240 SAINT MICHEL SUR ORGE

contact@eaucoeurdessonne.fr

N° Vert 0 800 500 191

Cœur d'Essonne Agglomération
Service Urbanisme
La Maréchaussée
1 place Saint Exupéry
91704 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

Affaire suivie par Philippe PRIEUX :
St Michel sur Orge, le 301 Juillet 2026

N° Permis de Construire : n° PC 091 021 26 10033

Objet : Alimentation publique en eau potable
De la propriété située : 5 Rue Raspail à Arpajon.

Madame, Monsieur,

Après l'étude du dossier cité en référence, nous vous communiquons les informations suivantes :

Pour tout raccordement ou modification sur le réseau public d'eau potable, le pétitionnaire devra s'adresser **à la régie Eau Cœur d'Essonne au 0800 500 191 (20 rue Denis Papin – 91240 SAINT MICHEL SUR ORGE).**

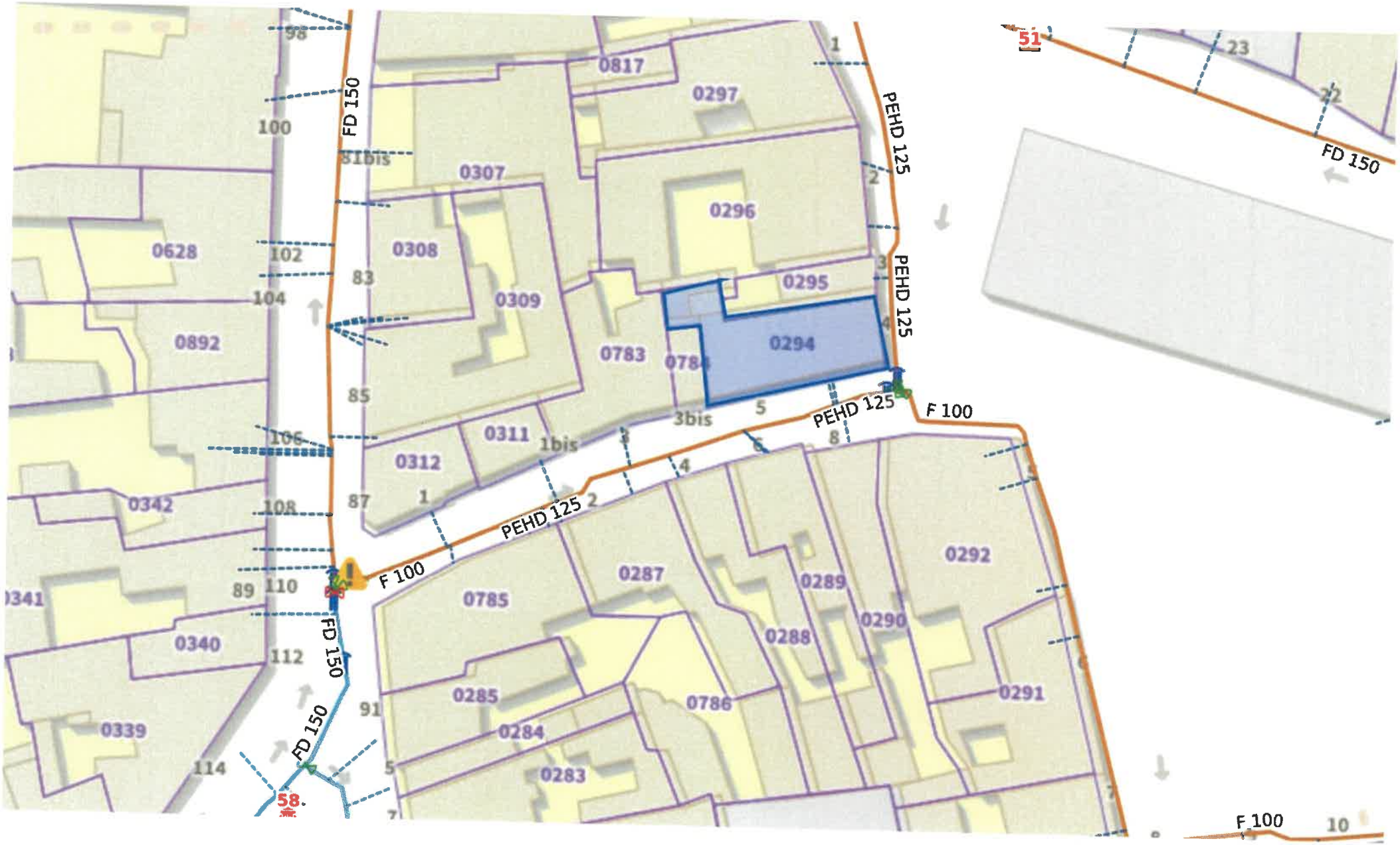
Le projet nécessite de prévoir les travaux ou actions suivantes :

- Sans travaux.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de notre considération distinguée.

Philippe PRIEUX
Directeur Technique

eau cœur d'Essonne
Régie service public



ENEDIS - CELLULE CU/AU

Téléphone : 09 70 83 19 70

Hôtel de Ville - Urbanisme
70 Grande Rue
91290 ARPAJON

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

EVRY CEDEX, le 17/08/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0910212610033 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	5 , Rue Raspail
	91290 ARPAJON
Référence cadastrale :	Section AE , Parcelle n° 0294
	Section AE , Parcelle n° 0784
Nom du demandeur :	SCI PARAGE

Compte tenu des informations reçues concernant ce projet et sans précision particulière de votre part, nous avons considéré que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique. Par conséquent, aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité.

Cette réponse reste valable sur la base des hypothèses précédentes pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Le Responsable.

ENEDIS
L'électricité en Réseau
Direction Régionale IDF - Est
Agence Etude Travaux Sud
140 Rue de L'industrie
77176 SAVIGNY LE TEMPLE

ENEDIS - CELLULE CU/AU
TSA 11212
91021 EVRY CEDEX

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis – 4 Place de la Pyramide
TSA 25001
92030 PARIS LA DEFENSE cedex
Erreur ! Nom de propriété de document inconnu.

EVRY-COURCOURONNES, le 05 AOUT 2026

SDIS Essonne
SAPEURS-POMPIERS

Groupement Prévention-Prévision-RCCI
Affaire suivie par Commandant HUE Vincent/CD
Tél. : 01 78 05 46 40
Courriel : prevention@sdis91.fr

Le Directeur
Chef de Corps

à

Monsieur le Président
Cœur Essonne Agglomération

Objet : Sécurité contre l'incendie. Demande présentée par la SCI PARAGE représentée par M. Rémi PARAGE.
Reconstruction d'un bâtiment existant avec création de 2 commerces.
Adresse : 5 RUE RASPAIL 91290 ARPAJON
V.réf. : Votre lettre reçue le 16 juillet 2026.
PC / AT communs N° : PC0212610033, AT0212610018 déposées le 10 juillet 2026
N.réf. : S02100402 / 2670-0319.

Par transmission rappelée en référence, vous avez bien voulu me communiquer, pour avis, un dossier relatif à une demande de PC / AT communs présentée par la SCI PARAGE représentée par M. Rémi PARAGE et portant sur la reconstruction d'un bâtiment existant avec création de 2 commerces sur un terrain situé 5 RUE RASPAIL 91290 ARPAJON.

Compte tenu des pièces présentées dans le dossier, ce projet comprend des bâtiments répondant à la règlementation des établissements recevant du public (ERP) ainsi qu'un bâtiment d'habitation.

Pour ce qui concerne la réglementation ERP, ces bâtiments sont susceptibles de recevoir respectivement **17 et 13 personnes** au titre du public.

A ce titre, ils peuvent être classés comme un Etablissement Recevant du Public (**ERP**), dans le **type M en 5ème catégorie.**

Aussi, ces établissements sont soumis aux dispositions du règlement de sécurité du 25 Juin 1980 modifié, et arrêté du 22 Juin 1990 contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, annexé au Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 143-1 à R 143-47).

En conséquence, la construction et les divers aménagements doivent répondre en tous points au texte précité. Les constructeurs et installateurs sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont réalisés en conformité avec les dispositions de la présente réglementation ; le contrôle exercé par l'administration ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement (Art. R 143-34 du code susvisé).

Pour ce qui concerne la réglementation habitations, le projet comprend :

- 1 bâtiment susceptible d'être classé en 2ème famille collective.

En application du Code de la Construction et de l'Habitation (décret du 31 mai 1978 articles R 113-3 à R 111-2) le bâtiment d'habitation projeté est soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

OBSERVATIONS A DESTINATION DU PETITIONNAIRE

Le dossier n'a pas fait l'objet d'une instruction approfondie par le SDIS 91.

Aussi, afin que ce projet satisfasse aux obligations de la réglementation incendie applicable aux établissements de 5ème catégorie sans locaux à sommeil, il y aura lieu de respecter en tous points les prescriptions de la **fiche récapitulative FTU91-ERP5** [1].

NOTA IMPORTANT
J'attire particulièrement l'attention du pétitionnaire sur le fait que le classement en 5ème catégorie des surfaces commerciales pourrait être modifié en fonction de la nature des activités qui seront développées dans ces locaux. Cette modification de classement serait susceptible d'entraîner la réalisation de mesures de sécurité complémentaires (notamment les conditions d'isolement), qui seront précisées dans l'étude des dossiers d'aménagement.

Réglementation habitation :

Afin que ce projet satisfasse aux obligations de la réglementation incendie applicable aux bâtiments d'habitation, il y aura lieu de respecter en tous points les prescriptions de la **fiche technique :**

- Habitations collectives de 2ème famille **INC/HAB-COL2/1986-V5.**

De plus, il est rappelé au pétitionnaire la nécessité d'installer à l'intérieur de chaque logement et à chaque niveau de celui-ci, de préférence dans les circulations près des chambres, des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée (DAAF) conformes à la norme NF S61- 966.

RAPPELS A DESTINATION DE LA COMMUNE

Assurer si elle n'existe déjà, la **défense extérieure contre l'incendie**[2] du projet conformément aux dispositions du Règlement départemental et de son guide technique [3]

Le Chef du groupement
Prévention-Prévision-RCCI
Lieutenant-Colonel Pascal REVERSAT

[1] *https://sdis91.fr/ftu91-erp5/*
[2] *Application des articles L2212-1, L2212-2, et L2225-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, et Arrêté préfectoral 2016-PREF-DCSPIC-SIDPC n°1117 du 17 novembre 2016 approuvant la RDDECI 91 et son guide technique – publié le 18/11/2016*
[3] *https://sdis91.fr/defense-exterieure-contre-incendie/*