

**PERMIS DE CONSTRUIRE VALAN PERMIS
DE DEMOLIR AVEC PRESCRIPTIONS
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le : 05/04/2024 Complétée le : 29/05/2024	DOSSIER N° PC 091 021 24 10014
Titulaire : ARPALANGE II représentée par Monsieur HABIB David Demeurant : 105 Rue Anatole France 92300 Levallois-Perret Pour : Réhabilitation de 13 logements et 2 commerces.(8 logements existants et 5 logements créés) Sur un terrain sis : 45 Grande Rue 91290 ARPAJON Cadastré : AE505	SURFACE DE PLANCHER Existante : 559,00 m ² Créée : 20,68 m ² Démolie : 17,10 m ² Nombre de logements créés : 5 Nombre de logements démolis : 0

Le Maire,

- VU** la demande de permis de construire susvisée ;
VU l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie de ARPAJON, en date du 05/04/2024, affiché le 08/04/2024 ;
VU le Code de l'Urbanisme ;
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 les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme ;
VU l'arrêté du Maire n°22/2020 en date du 28/05/2020, portant délégation de fonction et de signature à Madame Martine BRAQUET, 5ème Adjointe au Maire ;
- VU** l'arrêté Inter-Préfectoral n°2017-DDT-SE-436 du 16/06/2017, portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines ;
- VU** l'avis assorti de prescriptions d'Eau Coeur d'Essonne en date du 08/04/2024, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis assorti de prescriptions de VEOLIA EAU en date du 25/04/2024, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis assorti de prescriptions du Bureau Prévention des Risques et Nuisances de la Direction Départementale des Territoires en date du 10 /06/2024, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis assorti de prescriptions des Services Techniques de Cœur d'Essonne Agglomération en date du 18/06/2024, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis assorti de prescriptions d'ENEDIS Accueil Raccordement Electricité en date du 25/06/2024, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP 91 - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) en date du 09/07/2024, et annexé au présent arrêté ;
VU l'avis assorti de prescriptions du Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle en date du 19/09/2024, et annexé au présent arrêté ;
- VU** 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 le numéro d'enregistrement de l'autorisation de travaux n°091 021 24 10008 relative à un établissement recevant du public délivrée par le Maire au nom de l'Etat en date du 01/10/2024 ;
VU l'avis avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement d'Accessibilité en date du 28/06/2024 et du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 01^{er}/07/2024 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire **EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2

Le présent permis, est assorti des prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés dans leurs avis susvisés, et en particulier les prescriptions tenant compte de l'importance du projet énoncées par :

- ENEDIS dans son avis en date du 25/06/2024 basé selon lequel : *« Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un immeuble, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 40 kVA triphasé. Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension de réseau »*
- La Commission d'Arrondissement d'Accessibilité dans son avis en date du 28/06/2024 concernant :
 - Les valeurs d'éclairage qui devront respecter en tout point les dispositions définies à l'article 14-11 de l'arrêté du 8 décembre 2014 ;
 - L'aménagement futur de chaque commerce qui devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux ultérieure
- L'ABF dans son avis du 09/07/2024 comportant les éléments suivants :
 1. **« Prescriptions motivées :**
Afin de s'intégrer de façon harmonieuse aux abords de l'Eglise Saint-Clément :
 - Les conduits de fumées du bâtiment A seront conservés.
 - Les châssis de toit seront de dimension maximale 80 x 100 cm, de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile, de teinte sombre excluant le noir pur et sans volet roulant extérieur. Ils seront alignés sur la même rangée de tuile et **implantés dans le tiers inférieur des versants de toit.**
 - Deux lucarnes étant prévues sur le versant côté rue du bâtiment A, **aucun châssis de toit n'est accepté en second rang.**
Ces deux lucarnes seront 'à la capucine' (à trois pans) avec structure charpentée afin de s'harmoniser avec la typologie des lucarnes présentes à proximité et alléger la composition. La largeur de leurs montants verticaux en bois n'excédera pas 15cm. Les lucarnes prévues sur le bâtiment C seront de même style et même dimension que celles du bâtiment A. Le chien assis prévu sur le versant de toit du bâtiment C sera remplacé par une lucarne à capucine.
 - L'isolation thermique des murs sera réalisée par l'intérieur
 - L'enduit sera refait avec le matériau et la finition strictement identique au matériau et à la finition existante: **plâtre ou plâtre et chaux.** Cette identité de matériau est indispensable pour conserver le caractère architectural de l'édifice. Cet enduit pourra être protégé par l'application de **trois couches croisées de badigeon de chaux teinté.** Seuls les soubassements pourront être enduit à la chaux aérienne. Lors de ce ravalement, les éléments de modénature seront restitués ou restaurés: chaîne d'angle sur les façades du bâtiment A, corniche moulurée sur le bâtiment B
Nota: Afin de pérenniser la construction ancienne, il est préférable de ne pas avoir recours à des matériaux imperméables (comme le ciment) mais plutôt des techniques traditionnelles qui respectent l'hygrométrie des maçonneries.
 - S'agissant d'un bâtiment d'habitation ancien, chaque vantail de fenêtres de la façade du bâtiment C côté place de Chartres sera divisé en 3 carreaux identiques par petits bois soit assemblés, soit rapportés sur le vitrage et non inclus dans un grand vitrage.
 - La porte cochère sera remplacée à l'identique: en bois peint à lames verticales jointives.
 - Les garde-corps seront en fer forgé avec motifs à volutes.
 - Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être nettement plus claires que les portes d'entrée, porte cochère et volets battants. Les couleurs suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), 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), à l'exception du ton bois ou du vernis, de tradition non locale et du blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou du noir pur (RAL 9004/9005/9011/9017) trop agressifs.
 - Le pavage ancien en grès présent dans la cour sera conservé. Il sera rejointoyé à base d'un mélange de terre et sable afin de maintenir la perméabilité des sols et favoriser les échanges hygrométriques avec le sous-sol.
 2. **« Recommandations ou observations éventuelles :**

l'Essonne (DDT). Le projet pourrait être soumis à autorisation (si zone impactée de plus de 1 ha) ou à déclaration (si zone impactée entre 0,1 ha et 1 ha). »

- Le déversement des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques.

« Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans les réseaux publics est interdit sans autorisation préalable. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique, le pétitionnaire, dans le cas d'eaux usées assimilées domestiques, doit justifier de l'acceptabilité de ces eaux pour faire valoir son droit au déversement.

Dans les deux cas, le pétitionnaire devra solliciter, auprès du service Effluents non domestiques du Syndicat de l'Orge, la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet des eaux usées ou d'une attestation du droit au déversement avant la mise en service des installations privatives d'assainissement.

Votre dossier ne comprend pas de plan précis des réseaux d'assainissement intérieurs et extérieurs.

Afin de respecter les prescriptions du règlement d'assainissement, le Syndicat invite le pétitionnaire à transmettre les plans projet des installations d'assainissement afin d'émettre un avis exhaustif.

Il est également rappelé au pétitionnaire que l'ensemble des produits liquides seront stockés de manière à éviter tout écoulement dans les réseaux (stockage sur rétention, local spécifique, cuve double paroi, ...)

Afin de réaliser le suivi de ce permis de construire, le pétitionnaire contactera le service Effluents non domestiques du Syndicat de l'Orge ».

Article 3

Le 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

Le présent permis de construire vaut délivrance du permis de démolir concernant la démolition du hangar en tôle, structure brique et bois / bardage tôle ondulée rouillée, datant de 1970

Le bénéficiaire devra s'assurer de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires. La présente autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle porte uniquement sur le respect des règles d'urbanisme et non celui d'autres réglementations ou règles de droit privé.

Article 6

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

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
Publication ou Notification le

Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Martine BRAQUET

DOSSIER N° PC 091021 24 10014



Fait à ARPAJON, le 25 OCT. 2024

Pour le Maire et par délégation
La Maire Adjointe à l'Urbanisme

Martine BRAQUET



- Au regard de la grande qualité patrimoniale des planchers bois et charpente du bâtiment A d'une part et des risques de tassement différentiel du sol, il est recommandé de conserver et restaurer ces éléments.
 - La notice descriptive indique que les couvertures sont conservées. Dans le cas où le remplacement de ces couvertures serait nécessaire en phase chantier, les couvertures seront refaites en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 65/80 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). Le faitage doit être réalisé à crêtes et embarrures et les rives doivent être réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles cornières à rabat.
 - Pour la teinte des enduits, il est recommandé de consulter la palette de couleurs B du Parc Naturel Régional (PNR) de la vallée de Chevreuse:
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewi569SIkaSEAxW4UKQEHRSoB3MQFnoECBIQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.parc-naturel-chevreuse.fr%2Fsites%2Fdefault%2Ffiles%2Fmedia%2Fpratique%2Fguide_couleur.pdf&usq=AOvVaw1Uo_IOfwIe-BwSAf7vLCdj&opi=89978449
 La parcelle étant composée de différents immeubles rajoutés au fur et à mesure avec des compositions de façades variées, il est nécessaire de réaliser un travail de colorimétrie afin de marquer le séquençage de ces façades.
 - Il est recommandé de déposer tous les câbles qui cheminent sur la façade rue du bâtiment A avant de réaliser le ravalement et de les dévier à l'intérieur du bâtiment si possible.
 - Une AP sera déposée par les futurs commerçants pour les enseignes. Elles seront réalisées en lettre découpées fixées directement sur la façade. Aucun bandeau coloré ne sera mis en place étant donné que la devanture commerciale est réalisée en feuillure »
- Le Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle (SYORP) dans son avis en date du 19/09/2024 concernant notamment :
 - **La prévention des inondations :**
 « Le projet présenté s'inscrit dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille (zone verte). Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions définies dans le PPRI consultable en Mairie.
 Le pétitionnaire devra respecter entre autres la prescription V-A.3 du règlement du PPRI indiquant: « Les augmentations du nombre de logements sur une unité foncière sur laquelle le ou les bâtiments sont existants par un aménagement, une rénovation, un changement de destination, ou une reconstruction, dans le respect des règles du PLU, sous réserve qu'aucun logement créé ne se situe sous la cote de référence et à moins de 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel.
 Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte une carte de sensibilité de remontée de nappe issue du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (<https://www.brgm.fr>).
 Selon cette carte, la parcelle est située dans un secteur potentiellement soumis au risque de remontée de nappe. »
 - **La zone humide**
 « La parcelle concernée par le projet se trouve dans un périmètre classé : Zones humides de classe « B » selon les enveloppes d'alerte de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT).
 Les zones humides sont définies dans l'article L. 211-1 du Code de l'environnement comme « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». De plus, l'article L211-1-1 du Code de l'environnement précise que la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L. 211-1 sont d'intérêt général.
 Il conviendrait de réaliser une étude de caractérisation de la zone humide, selon la méthode de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.
 Cela permettra de valider ou d'invalider la présence de la zone humide, d'en redélimiter son tracé et de connaître la surface de zone humide impactée par le projet.
 Le principe Eviter-Réduire-Compenser (ERC) s'applique sur les zones humides avérées:
 - Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement sur l'emplacement des constructions)
 - Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
 - S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. »
 Ainsi, si la présence d'une zone humide est avérée, le pétitionnaire devra modifier le projet en conséquence et prévoir les mesures ERC nécessaires.
 Avant toute construction sur une zone humide avérée, il est conseillé au pétitionnaire de consulter le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires de

Nota : Votre terrain est sujet au risque de retrait-gonflement des sols argileux : aléa fort (site www.géorisques.gouv.fr)

La présente décision est transmise au représentant de l'État 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

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 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 contentieux dans un délai de deux 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.

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

