



ARRÊTÉ DE REFUS D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

délivré par le Maire au nom de la Commune

Commune de Villebon-sur-Yvette

ARRÊTÉ MUNICIPAL
N° ARR 2025-102

Demande déposée le : 09/01/2025 Complétée le : 25/02/2025	Dossier n° PC 91661 25 10001
Par : A.S.A.P. BUREAUX EURL représentée par Monsieur PASCOT philippe	Sur un terrain sis : 4 Rue Leperdriel 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE
Demeurant : 2 Avenue du 1er Mai 91120 PALAISEAU	Superficie du terrain : 684 m ²
Pour : Démolition du pavillon existant Construction d'un bâtiment de 11 logements sociaux	Cadastré : AE 501

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants, L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil municipal le 17 octobre 2013 et mis à jour par arrêtés municipaux les 28 avril 2014 et 17 mars 2016 ;

Vu la révision du PLU approuvée par le Conseil municipal le 30 juin 2016, mis à jour par arrêté municipal les 17 mai 2019 et 21 septembre 2020 ;

Vu la révision allégée du PLU approuvée par le Conseil municipal le 6 février 2020 ;

Vu la modification du PLU approuvée par le Conseil municipal le 10 février 2022 ;

Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par le Conseil municipal le 10 février 2022 ;

Vu la modification n° 2 du PLU approuvée par le Conseil municipal le 25 juin 2024 ;

Vu l'arrêt du projet de la révision générale n° 2 du PLU approuvé par le Conseil municipal le 25 juin 2024 ;

Vu la demande de permis de construire déposée le 09/01/2025 par A.S.A.P. BUREAUX EURL représentée par Monsieur PASCOT philippe, demeurant 2 Avenue du 1er Mai 91120 PALAISEAU ;

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en Mairie de Villebon-sur-Yvette en date du 09/01/2025 affiché le 13/01/2025 ;

Vu les pièces complémentaires demandées le 17/01/2025, reçues en Mairie le 25/02/2025 et intégrées au dossier susmentionné ;

Vu l'objet de la demande pour :

- La démolition du pavillon existant ;
- La construction d'un bâtiment de 11 logements sociaux ;

Considérant qu'aux termes de l'article UG3.1 du PLU, lequel dispose « (...) Les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus, ou à usage autre que l'habitation de plus de 1000 m² de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules d'au moins 5 mètres de largeur utile. (...) » ; qu'en l'espèce le projet porte sur la construction d'un bâtiment de 11 logements dont la largeur de l'accès utile des véhicules est de 3,70 mètres sur rue et d'environ 3 mètres à l'entrée du parking en sous-sol ;

Considérant en conséquence que la largeur utile des accès véhicules projetés est sous dimensionnée et ne permet pas de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés conformément aux dispositions de l'article UG3.1 du PLU ;

Considérant qu'aux termes de l'article UG6.1 du PLU, lequel dispose « (...) Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement. (...) » ; qu'en l'espèce il est projeté sur le plan de masse un escalier, un édicule ascenseur et des balcons dans zone non aedificandi des 5 mètres par rapport à l'alignement ;

Considérant en conséquence que le projet ne respecte pas le recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement imposé par les dispositions de l'article UG6.1 du PLU ;

Considérant qu'aux termes de l'article UG7.2 du PLU, lequel dispose « (...) En cas de retrait des limites séparatives (latérales et de fonds de parcelle), les constructions devront respecter les marges de recul d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes et d'au moins 4 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes (...) » ; qu'en l'espèce les façades Sud-Ouest et Nord-Ouest créant des vues indirectes ou ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes sont implantées à 3,25 mètres et 2,65 mètres des limites séparatives ;

Considérant en conséquence que le projet ne respecte pas le recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives imposé par les dispositions de l'article UG7.2 du PLU ;

Considérant qu'en application l'article UG11.3, la pente des toitures doit être comprise entre 38° et 45°, sauf exceptions pour les vérandas, jardins d'hivers, loggias, les pergolas et auvents non fondés pouvant bénéficier d'une pente plus faible, les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises mais doivent être végétalisées au-delà de 20 m² de superficie de toiture ; qu'en l'espèce le projet présente deux annexes contiguës d'une superficie de 21,75 m² sans indication de pente de toit et sans végétalisation ;

Considérant en conséquence que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UG11.3 du PLU ;

Considérant qu'en application de l'article UG11.5, sur les limite séparatives (latérales et de fonds de parcelle), les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux et par linéaire de 10 mètres de terrain, qu'en l'espèce au regard de la pièce PC 5c sur le linéaire des 10 premiers mètres en limite séparative Nord-Est, les affouillements oscillent entre 3,63 et 2,94 mètres par rapport au terrain naturel ;

Considérant en conséquence que les affouillements de terrain projetés ne respectent pas les règles édictées par l'article UG11.5 du PLU ;

Considérant qu'en application de l'article UG12.2.1, chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, pour les stationnements perpendiculaires, un minimum de 6 mètres de recul est imposé pour l'accès aux places sauf en cas d'implantation à l'alignement ; qu'en l'espèce le stationnement PMR implanté en surface ne dispose d'un recul que d'environ 4 mètres ;

Considérant en conséquence que le recul de 6 mètres imposé par l'article UG12.2.1 n'est pas respecté ;

Considérant que la délivrance du permis de construire sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales n'est pas de nature à lever les présentes incompatibilités ;

Considérant par ailleurs que le projet ne peut faire l'objet d'aucune adaptation mineure, ni de dérogations au titre du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article unique :

La demande de permis de construire valant démolition est **REFUSÉE**.

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 18/03/2025

Le Maire



Victor DA SILVA

Affiché du 19/03/2025 au 20/05/2025

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.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de Versailles d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).