



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° 2025-232

Demande déposée le : 20/04/2025		Dossier n° PC 91661 25 10011	
Par :	Monsieur Ronan VERY	Sur un terrain sis :	19 Bis rue des Quatre Cantons 91140 Villebon-sur-Yvette
Demeurant :	7 Rue de la Hacquinière 91440 Bures-sur-Yvette	Superficie du terrain :	144 m ²
Pour :	Construction d'une maison individuelle	Cadastré :	AC 774

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 déclaration préalable de division n° DP 91 661 23 10012 accordée le 04/04/2023 à la SARL FONCIERE V2, représentée par Monsieur Ronan VERY, en vue de créer les lots A et B à bâtir constituant le périmètre du lotissement ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 091 661 24 10019 accordé le 27/04/2024 à la SARL FONCIERE V2, représentée par Monsieur Ronan VERY, en vue de construire sur les lots A et B à bâtir constituant le périmètre du lotissement ;

Vu la déclaration préalable de division n° DP 91 661 23 10013 accordée le 04/04/2023 à la SAS MG2R, représentée par Monsieur Ronan VERY, en vue de créer les A et B à bâtir constituant le périmètre du lotissement ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 091 661 24 10020 accordé le 27/04/2024 à la SAS MG2R, représentée par Monsieur Ronan VERY, en vue de construire sur les lots A et B à bâtir constituant le périmètre du lotissement ;

Vu la demande de permis de construire déposée le 20/04/2025 par Monsieur Ronan VERY, demeurant 7 Rue de la Hacquinière à Bures-sur-Yvette (91440) ;

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en Mairie de Villebon-sur-Yvette en date du 20/04/2025 affiché le 22/04/2025 ;

Vu l'objet de la demande pour :

- La construction d'une maison individuelle sur le lot B de la déclaration préalable DP 91 661 23 10013 ;
- Pour une surface de plancher de 111,54 m².

Considérant qu'en date du 20 mai 2025, le demandeur, Monsieur Ronan VERY, représentant de la SAS MG2R et de la SARL FONCIERE V2 a déposé simultanément 4 demandes de permis de construire situés sur 4 lots à bâtir contiguës issus de 2 lotissements distincts :

- Permis de construire n° PC 91 661 25 10011 sur le lot B de la DP 91 661 23 10013 délivrée à SAS MG2R représentée par Monsieur Ronan VERY,
- Permis de construire n° PC 91 661 25 10014 sur le lot A de la DP 91 661 23 10013 délivrée à SAS MG2R représentée par Monsieur Ronan VERY,
- Permis de construire n° PC 91 661 25 10012 sur le lot B de la DP 91 661 23 10012 délivrée à SARL FONCIERE V2 représentée par Monsieur Ronan VERY,
- Permis de construire n° PC 91 661 25 10013 sur le lot A de la DP 91 661 23 10012 délivrée à SARL FONCIERE V2 représentée par Monsieur Ronan VERY ;

Considérant qu'en application de l'article L442-1 du Code de l'urbanisme constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

Considérant l'arrêt n°493120 du Conseil d'Etat du 17 février 2025 lequel dispose qu'une déclaration préalable de lotissement cristallise les règles d'urbanisme, si et seulement si, il y a réalisation effective d'une division en propriété ou en jouissance dans un délai de 3 ans suivant la date d'octroi ;

Considérant qu'en l'espèce les demandes de permis de construire sont déposées par le lotisseur, Monsieur Ronan VERY, représentant de la SAS MG2R et de la SARL FONCIERE V2, et, qu'en cette circonstance, la division en propriété ou en jouissance de chaque lot crée par les déclarations préalables susvisées n'a pas été réalisée conformément aux dispositions de l'article L442-1 du Code de l'urbanisme et de l'arrêt n°493120 du Conseil d'Etat du 17 février 2025 ;

Considérant en conséquence que les deux lotissements issus des déclarations préalables de lotissement n° DP 91 661 23 10012 et DP 91 661 23 10013 forment jusqu'à cession des lots, une seule et même unité foncière, appartenant à Monsieur Ronan VERY, dont les façades mesurent 13 m sur la rue des Quatre Cantons et 16,29 m sur l'avenue du Général de Gaulle et que les règles d'urbanisme qui s'appliquent au périmètre de l'unité foncière ne permettent pas l'implantation des constructions d'une limite séparative à l'autre ;

Considérant qu'aux termes de l'article UH7.2 du PLU, sur les unités foncières dont la façade de terrain est supérieure à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative latérale ou en retrait, qu'en cas de retrait des limites séparatives les constructions doivent respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ; qu'en l'espèce, les permis de construire n° PC 91 661 25 10011 et n° PC 91 661 25 10012, prenant accès sur la rue des Quatre Cantons, et les permis n° PC 91 661 25 10013 et PC 91 661 25 10014, prenant accès sur l'avenue du Général de Gaulle, ne respecte pas cette règle de recul ;

Considérant qu'en application de l'article R431-9 du Code de l'urbanisme, le projet architectural comprend un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions, Il indique également les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics et que ce plan doit être traduit en échelle graphique conformément à l'article A431-9 du Code de l'urbanisme ;

Considérant sur la forme, que, sur le plan de masse, l'absence de projection d'implantation des constructions prévues sur les parcelles composant l'unité foncière et de cotes graphiques précisant le recul entre les constructions sur une même propriété ne permet pas d'instruire le dossier au regard de l'article UH8 du PLU ;

Considérant l'article UH3.1 du PLU qui dispose que les accès véhicules doivent présenter une largeur utile (hors poteaux/encadrements/murs) minimum de 3 mètres et une largeur maximale de 5 mètres, tandis que le plan de masse du PC 91 661 25 10011 prévoit un accès ouvert de 6,5 m en façade du terrain et qu'un second accès de 6,50 m donnant sur la rue des Quatre Cantons est prévu sur le plan de masse du permis de construire n° PC 91 661 25 1 0012, soit une largeur utile de 13 m d'une limite séparative à l'autre de l'unité foncière ;

Considérant qu'en application de l'article R431-10 du Code de l'urbanisme, le projet architectural comprend un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain, lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur et que ce plan doit être traduit en échelle graphique conformément à l'article A431-9 du Code de l'urbanisme ;

Considérant sur la forme, que, sur le plan en coupe, l'absence de cotes graphiques, ne permet pas de contrôler la hauteur du remblai projeté en limite séparative Ouest en application de l'article UH11.6 du PLU disposant que les exhaussements sont autorisés sur les limites séparatives dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain ;

Considérant par conséquent, que les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier la conformité du projet au regard des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, et ainsi de prendre une décision en toute connaissance de cause conformément aux dispositions des articles L421-6 du Code de l'urbanisme ;

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 est **REFUSÉE**.

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 11/06/2025



Le Maire

Victor DA SILVA

Affiché du 12/06/2025 au 13/08/2025

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).