



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 2025-396

Demande déposée le : 01/08/2025		Dossier n° PC 91661 25 10022	
Par :	SCI GILETI Monsieur Frédéric AMBIGAIPALAN	Sur un terrain sis :	22 Bis Rue Harpignies 91140 Villebon-sur-Yvette
Demeurant :	187 Rue Paul Doumer 78420 Carrières-sur-Seine	Superficie du terrain :	227 m ²
Pour :	Construction d'une maison individuelle	Cadastré :	AC 740

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 30 juin 2016 et modifié en dernier lieu le 25 juin 2024 ;

Vu la révision du PLU approuvée par le Conseil municipal le 10 avril 2025 ;

Vu la demande de permis de construire déposée le 01/08/2025 par la SCI GILETI représentée par Monsieur Frédéric AMBIGAIPALAN, demeurant 187 Rue Paul Doumer à Carrières-sur-Seine (78420) ;

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en Mairie de Villebon-sur-Yvette en date du 01/08/2025 affiché le 04/08/2025 ;

Vu l'objet de la demande pour :

- La construction d'une maison individuelle ;
- Une surface de plancher créée de 109,09 m².

Considérant qu'aux termes du chapitre 2.3.1.a de la zone UHa du PLU, les constructions sont autorisées à s'implanter le long d'une seule limite séparative latérale ; qu'en l'espèce, la construction projetée est implantée sur les deux limites séparatives latérales ;

Considérant qu'aux termes du chapitre 3.2.1 du PLU, les accès véhicules doivent présenter une largeur utile minimum de 3 mètres et une largeur maximale de 5 mètres et qu'un seul accès véhicule est autorisé pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres, hormis dans le cas d'un accès véhicule préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, auquel cas un second accès véhicules pourra être autorisé dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres ; qu'en l'espèce, le terrain dispose d'une façade de 9,42 m, et qu'en plus de l'accès du garage existant implanté à l'alignement, le projet prévoit un accès ouvert mesuré à 6 m à l'échelle 1/100^{ème} ;

Considérant qu'aux termes du chapitre 3.1.1.a des règles applicables en toutes zones du PLU, en cas de stationnement perpendiculaire, chaque emplacement de stationnement doit présenter une longueur de 5 m et une largeur de 2,50 m tandis que les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite doivent respecter les dimensions de 5,15 m x 3,30m ;

Considérant par ailleurs que le chapitre 3.1.1.c du PLU visant l'article R162-1 du Code de la construction de de l'habitation, impose au moins une place adaptée aux personnes à mobilité réduite pour les maisons individuelles neuves destinées à la vente ou à la location ;

Considérant que le plan de masse du permis de construire présente deux emplacements insuffisamment dimensionnés cotées à 5 m x 2,30 m, ainsi qu'une place ne présentant pas de cotes graphiques située dans le garage implanté à l'alignement ;

Considérant qu'aux termes du chapitre 2.4.1.a de la zone UHa du PLU, l'emprise au sol maximale constructible est fixée à 40 % de la parcelle alors que le permis de construire prévoit une construction principale de 80,85 m² et un garage existant de 16,42 m², pour une emprise totale de 97,27 m² alors qu'elle ne devrait pas dépasser 90,8 m² sur un terrain de 227 m² ;

Considérant qu'aux termes du chapitre 2.7.1.a de la zone UHa du PLU, au moins 40 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre tandis que le permis de construire prévoit 60,61 m² d'espaces végétalisés de pleine terre au lieu des 90,8 m² attendus au minimum ;

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 déblai projeté en limite séparative Est en application du chapitre 2.6.5 du PLU disposant que les affouillements 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 sur la forme, que, sur le plan de façades, l'absence de cotes graphiques ne permet pas de contrôler la hauteur de la construction en application du chapitre 2.5.1 du PLU disposant que la hauteur des constructions est mesurée à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'axe médian de chaque façade, lorsque le terrain est en pente ;

Considérant que le projet présente des données contradictoires notamment sur le traitement du garage existant, cette construction étant prétendue à démolir dans la notice architecturale alors qu'elle est déclarée surface existante conservée dans le Cerfa, sur les plans projetés ainsi que sur l'insertion paysagère ;

Considérant par conséquent, que les pièces du dossier ne permettent pas de vérifier de façon exhaustive 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 26/09/2025



Le Maire

Victor DA SILVA

Affiché du 29/09/2025 au 30/11/2025

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).