



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 2026-202

Demande déposée le : 16/01/2026 Complétée le : 20/03/2026	Dossier n° PC 91661 26 10003
Par : Monsieur Anibal PEREIRA FERNANDES	Sur un terrain sis : 24 AVENUE DE LA PLESSE 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE
Demeurant : 24 AVENUE DE LA PLESSE 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE	Superficie du terrain : 1 732 m ²
Pour : L'extension d'une maison unifamiliale	Cadastré : B 85, B 216 et B 217

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

Vu l'arrêté municipal n° ARR 2026-120 du 20 mars 2026 portant délégation de fonctions et de signature, à Monsieur Pascal FOURNIOUX, 9^{ème} Adjoint au Maire, pour intervenir dans les domaines de l'urbanisme réglementaire, de l'habitat, des transports et des mobilités ;

Vu la demande de permis de construire déposée le 16/01/2026 par Monsieur Anibal PEREIRA FERNANDES, demeurant 24 AVENUE DE LA PLESSE 91140 VILLEBON-SUR-YVETTE ;

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en Mairie de Villebon-sur-Yvette en date du 16/01/2026 affiché le 26/01/2026 ;

Vu les pièces complémentaires demandées le 27/01/2026, reçues en Mairie le 20/03/2026 et intégrées au dossier susmentionné ;

Vu l'objet de la demande pour :

- L'extension d'une maison unifamiliale ;
- Pour une emprise au sol de 140,04 m² et une surface de plancher de 73,02 m² ;

Considérant que conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme, la demande de permis de construire doit être appréciée au regard de l'unité foncière existante à la date de son dépôt ; que l'unité foncière constitue l'assiette obligatoire de la demande et s'entend comme l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire et formant un seul tenant ;

Considérant qu'il ressort de l'instruction que la demande ne porte pas sur l'unité foncière dans son intégralité, les parcelles cadastrées B 71, B 72, B94, B 155, contiguës au projet et appartenant au demandeur, n'ayant pas été intégrées à l'assiette de la demande ; qu'il en résulte que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'apprécier correctement l'ensemble des règles d'urbanisme applicables ;

Considérant qu'au regard du plan de zonage du PLU, le projet de construction est situé en zone U1c, en lisère de massifs boisés, ainsi qu'en zone N comprenant des Espaces boisés classés (EBC) ;

Considérant que la zone U1c a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales et que son chapitre 1.1 autorise les constructions à destination d'habitation uniquement lorsqu'elles sont strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités ou équipements existants ou à créer dans la zone, qu'elles sont aménagées dans le volume des bâtiments d'activités autorisés ou que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et qu'elles sont limitées à 1 logement par unité foncière ;

Considérant qu'il est déclaré dans la demande une surface de plancher de 147 m² destinée à une exploitation agricole, activité non autorisée en zone Ulc ; qu'en conséquence, cette activité ne justifie pas, au sens de l'article Ulc1.1 du PLU, l'extension d'un logement existant de 92,50 m² pour une surface totale projetée de 165,52 m² ;

Considérant que le chapitre 2.4.1.b de la zone Ulc limite l'emprise au sol des constructions à 50 %, qu'en l'espèce, le projet ne précise pas l'emprise au sol des constructions situées dans cette zone, ce qui ne permet pas de contrôler le respect de cette disposition ;

Considérant que le chapitre 2.7.1.b de la zone Ulc impose que tout espace non construit ou aménagé soit végétalisé, qu'au moins 25 % du terrain soit traité en espaces végétalisés dont au moins 60 % en pleine terre, qu'en l'espèce, le projet ne précise pas le traitement de ces surfaces, empêchant tout contrôle de conformité ;

Considérant que, sur la forme, les zones Ulc et N ainsi que l'emprise des lisières de massifs boisés et des EBC n'ont pas été reportées conformément au plan de zonage du PLU sur le plan de masse fourni ;

Considérant que le chapitre 2.7.1.c de la zone Ulc impose, en limite d'espaces boisés, la plantation de végétaux caractéristiques des lisières afin d'assurer la transition avec le milieu forestier ; qu'en l'espèce le projet ne prend pas en compte cette obligation ;

Considérant qu'aux termes du chapitre 1.1 du règlement et du plan de zonage du PLU, des espaces de recul d'une largeur de 5 mètres en vis-à-vis des massifs boisés interdisent toutes constructions et aménagements, qu'en l'espèce, le projet prévoit des constructions dans ces lisières, lesquelles doivent constituer un espace de transition pour la faune et la flore ;

Considérant que la construction et les aménagements projetés en zone N avec EBC sont interdits en raison : - de leur implantation dans un secteur naturel remarquable au titre de la qualité environnementale des sites et des paysages - du changement d'affectation et du mode d'occupation du sol qui est de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

Considérant, en conséquence, que le projet ne respecte pas les dispositions des zones Ulc et N du PLU ;

Considérant que la délivrance du permis de construire assortie de prescriptions spéciales ne permettrait pas de lever les incompatibilités relevées ;

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 21/04/2026

Pour le Maire, et par délégation,



Pascal FOURNIOUX,
Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme réglementaire,
à l'habitat, aux transports et aux mobilités

Affiché du 22/04/2026 au 23/06/2026

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.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision par :

- Recours gracieux ou hiérarchique : doit être introduit dans le délai d'1 mois suivant la notification de la décision contestée. Il ne proroge ni n'interrompt le délai contentieux de 2 mois, qui continue à courir en parallèle. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

- Recours contentieux : doit être formé devant le Tribunal administratif de Versailles dans le délai de 2 mois à compter de la notification de la décision. Ce recours peut être effectué par voie postale : Tribunal administratif 56, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles ou par voie dématérialisée sur la plateforme de télésecours citoyens accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Il est indépendant du recours gracieux qui n'a pas d'effet suspensif ou prorogeant.