



République Française • Département de l'Essonne
Hôtel de Ville • Place Gérard-Nevers • 91140 Villebon-sur-Yvette
Tél. 01 69 93 49 00 • Fax. 01 60 10 43 54
votremairie@villebon-sur-yvette.fr • www.villebon-sur-yvette.fr

ASEVI (Association de Sauvegarde de
l'Environnement à Villebon-sur-Yvette)
17 BIS, AVENUE DU VAL D'YVETTE
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

Direction Aménagement Durable, Urbanisme,
et Développement Economique

Réf : DGS-URB-L-2022-03-0356

Affaire suivie par Nicolas TABARY

☎ 01.69.93.57.30.

@ urbanisme@villebon-sur-yvette.fr

Le 29 mars 2021

reçu le 5/04/22

ENVOI RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION N° 1A 172 310 7937 8

Objet : Recours gracieux en vue du retrait de l'arrêté municipal n°2021-12-518 du 09 décembre 2021, PC n°91 661 21 1 0025 concernant la construction d'un ensemble de 2 bâtiments et la création de 62 logements sur un terrain situé au 14 rue de la Basse Roche / 13 rue de Palaiseau, 91140 Villebon-sur-Yvette.

Madame, Monsieur,

Je fais suite à votre recours gracieux du 2 février 2022, reçu le 7 février 2022, déposé à l'encontre du permis de construire n° PC 91 661 21 1 0025 délivré le 09 décembre 2022 à Monsieur Hicham AFFANE, portant sur la construction d'un ensemble de 2 bâtiments et la création de 62 logements, sur une unité foncière sise 14 rue de la Basse Roche et 13 rue de Palaiseau, à Villebon-sur-Yvette.

En premier lieu, vous faites valoir que la construction envisagée disposerait d'un nombre insuffisant de places de stationnement automobile, sans pour autant apporter les éléments de justification réglementaire de cette affirmation.

L'unité foncière qui constitue le terrain d'assiette du projet est incluse dans le zonage réglementaire UG du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Le règlement de cette zone dispose pour les constructions à usage d'habitation, la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, toute tranche entamée étant due. La surface de plancher est celle de l'ensemble de la construction, et n'est pas individualisée à l'échelle de chaque logement.

Le programme de construction prévoyant un total de 2 870 m² de surface de plancher, il doit disposer d'un minimum de 58 places de stationnement, ce qui est le cas en l'espèce.

Subsidiairement, vous indiquez que les stationnements seront implantés dans un sous-sol qui s'étendra jusqu'aux limites de l'espace public, en violation de l'article 6 de la zone UG du PLU, qui dispose que « [...] toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres comptés en tous points de la construction à partir de l'alignement ».

A ce sujet, la jurisprudence précise que l'article 6 des PLU ne s'applique pas aux parties souterraines d'un bâtiment qui ne dépassent pas ou peu du niveau du terrain. L'objet de l'article 6 des PLU, qui régit les implantations des constructions par rapport à l'espace public, relève de préoccupations d'hygiène, d'urbanisme et de voisinage (Conseil d'Etat, 3 / 8 SSR, du 11 février 2002, 221350 ; Conseil d'Etat. 27 octobre 2008, Société Régionale de l'Habitat, req. n°290.188).

Au regard de cette jurisprudence constante, votre dernier point concernant le non-respect supposé de l'article 2 de la zone UG du PLU, relatif aux affouillements et exhaussement du sol, n'est donc pas recevable. La construction du sous-sol faisant partie intégrante de l'opération, et dès lors qu'elle respecte le droit comme susmentionné, tout affouillement et exhaussement du sol inhérent à son édification est autorisé.

En second lieu, vous faites valoir le caractère erroné de la « Notice VRD et Hydraulique » qui retiendrait une méthode de calcul biaisée, et concluez en conséquence au sous dimensionnement des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Après nouvelle consultation du Service assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, il apparaît effectivement une incohérence dans la méthode de calcul du dimensionnement des ouvrages de rétention d'eaux pluviales du projet.

Compte-tenu du dépôt tardif de votre recours, et en application de l'article L424-5 du Code de l'urbanisme, je ne suis plus légalement en mesure de pouvoir retirer la décision de non-opposition au permis de construire, qui ne pouvait intervenir que dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date de délivrance dudit permis de construire, soit jusqu'au 9 mars 2022. Seul le détenteur du permis de construire peut aujourd'hui en demander le retrait.

Par conséquent, et afin de lever toute ambiguïté sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle, j'ai d'ores-et-déjà demandé au détenteur du permis de construire d'actualiser son projet sur ce point.

Ce dernier s'est volontairement engagé à déposer un permis de construire modificatif qui doit permettre la régularisation de ce point. La demande de permis de construire modificatif devrait être déposée dans les plus brefs délais de sorte qu'elle puisse être instruite par mes services avant l'expiration du délai de recours contentieux de 2 mois qui s'ouvre à compter de la réception de la présente réponse.

Ainsi, si vous jugiez insuffisantes les corrections apportées au projet *via* le permis de construire modificatif, vous aurez toujours la possibilité d'engager une procédure contentieuse à l'encontre du permis de construire initial.

Concernant les avis « simples » recueillis dans le cadre de l'instruction du permis de construire, je vous informe que le Service Assainissement et le Service Eau potable de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay ont bien été consultés. Ces consultations sont d'ailleurs visées dans l'arrêté d'octroi du permis de construire, ainsi que l'absence de réponse.

Conformément à l'article R*423-52 du Code de l'urbanisme, « [...] les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable. »

En troisième et dernier lieu, vous semblez relever une inobservation des obligations en matière de réalisation de plantations.

L'article 13 de la zone UG du PLU impose la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain, en précisant que toute tranche entamée est due. La superficie de l'assiette foncière du projet étant de 2 034 m², le nombre minimum d'arbre à planter est donc fixé à 21.

Comme vous l'indiquez vous-même, ces 21 arbres sont bien prévus, représentés et cités dans les documents constitutifs du permis de construire délivré. Ils sont d'ailleurs représentés sur le plan masse par un figuré usuel, qu'il convient de distinguer de celui d'une haie arbustive.

Concernant la définition d'un arbre de haute tige, il n'en figure aucune dans le lexique du règlement du PLU en vigueur, ni dans le Lexique national d'urbanisme. Ainsi, les dimensions et envergures après croissance de ces arbres ne sont pas expressément réglementées.

L'ajout d'une définition a par ailleurs été approuvée dans le cadre de la modification n°1 du PLU, exécutoire depuis le 17 mars, dont votre association a eu connaissance.

Dans tous les cas, même en s'appuyant sur la future définition du PLU, j'attire votre attention sur le fait que les caractéristiques d'un arbre de haute tige ne sont pas fondamentalement incompatibles avec une plantation au sein d'un espace restreint. De nombreux exemples existent en la matière.

Par conséquent, et pour l'ensemble des motifs précédemment exposés, je ne peux donner une suite favorable à votre recours gracieux à l'encontre du permis de construire n° PC 91 661 21 1 0025, en vue de son retrait.

Néanmoins, je vous invite à prendre attache avec mes services pour le suivi de l'instruction du dossier de permis de construire modificatif qui devrait être déposé sous peu.

Je vous informe que la présente décision de rejet de votre recours gracieux peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Versailles, sis 56 avenue de Saint-Cloud à Versailles (78000), dans le délai de deux mois à compter de la réception de la présente.

Je vous prie de recevoir, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.



Le Maire

Victor DA SILVA

Une copie de la présente sera transmise à :

- Essonne Nature Environnement, sise 14 rue de la Terrasse à Epinay-sur-Orge,
- Union des associations de sauvegarde du plateau de Saclay et des vallées limitrophe, sise Maison des associations, 7 avenue du Maréchal Foch à Orsay,
- Monsieur Hicham AFFANE, domicilié 13 rue de Palaiseau à Villebon-sur-Yvette.

3/3