

**MAIRIE D'ÉTAMPES
(91150)**

RETRAIT DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT REFUS DU PERMIS

**Demande déposée le 08/12/2025 – Complétée le 17/12/2025 et
le 08/01/2026**

N° 91223 25 10044

Par :	BOUYGUES IMMOBILIER
Demeurant à :	3, Boulevard Gallieni 92130 Issy-les-Moulineaux
Représenté par :	ECROULANT Arthur
Pour :	Nouvelle construction – LOT G2 – Construction d'une résidence jeunes actifs de 89 logements et d'une pension de famille de 30 logements
Sur un terrain sis à :	Rue de la Fauvette Grise ZI396

Surface de plancher créée : 3515 m²

Destination : Habitation

LE MAIRE,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants et L. 424-5 ;
Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles L. 211-2 et L. 122-1 ;
Vu le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune, approuvé le 29.01.2020 et sa dernière version opposable approuvée le 25.06.2025 ;
Vu le règlement de la zone 1AUh du PLU ;
Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 approuvée le 29.01.2020 et sa dernière version opposable approuvée le 25.06.2025 ;
Vu l'avis de dépôt de la demande de permis en mairie en date du 08.12.2025, affiché le 12.12.2025 ;
Vu la demande de pièces complémentaires en date du 07.01.2026 ;
Vu les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 17.12.2025 et du 08.01.2026 ;
Vu le permis d'aménager référencé PA 91223 24 10008 délivré le 11.12.2025 à la société BOUYGUES IMMOBILIER, représentée par Monsieur ECROULANT Arthur, pour la création de 4 macro-lots dont 3 à bâtir, destinés à des constructions de logements collectifs et d'équipements ;
Vu l'attestation de surface de plancher attribuée au lot G2 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de SUEZ-Eau France en date du 24.12.2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de VEOLIA EAU en date du 11.12.2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction de l'eau, de l'assainissement et des infrastructures de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne en date du 09.12.2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) - Groupement Prévention en date du 26.12.2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service voirie en date du 09.01.2026 ;
Vu les recommandations de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne - service environnement du 19.01.2016 et l'avis favorable en date du 02.02.2026 ;
Vu l'avis réputé favorable d'ENEDIS en date du 10.01.2026 à la suite de la consultation en date du 09.12.2025 ;
Vu l'arrêté de permis de construire n° PC 91223 25 10044 en date du 13 février 2026 délivré à la société BOUYGUES IMMOBILIER ;

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20260511-VI-AR-2026-DG78-AU
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

Vu les courriers en date du 30 avril 2026 et du 4 mai 2026, invitant la société BOUYGUES IMMOBILIER à formuler des observations sur l'hypothèse d'un retrait du permis de construire n° PC 91223 25 10044 en date du 13 février 2026 ;

Vu les observations présentées par la société BOUYGUES IMMOBILIER dans son courrier du 7 mai 2026 ;

Vu l'arrêté du Maire n° VI-AR-2026-DG44 du 3 avril 2026 portant délégation de fonction et de signature à Madame Séverine Petitpierre ;

Considérant, premièrement, que selon le lexique du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la sous-destination de logement « *recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».* La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. » ;

Considérant que selon le même lexique, la destination d'hébergement « *recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie* » et que l'article 1AUh.II-4-2 précise qu'il s'agit d'« *établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...)* » ;

Considérant que selon l'article 1AUh.II-4-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, il convient, pour les constructions à destination de logement, de réaliser 2 places de stationnement par logement ;

Considérant que les pièces du dossier de demande de permis de construire font apparaître que la future résidence jeunes actifs et la future pension de famille sont composées non pas de « chambres » mais de véritables logements de type « T1 », ainsi qu'indiqué sur les plans (pièce PC02), qui montrent qu'ils sont tous dotés d'une cuisine et d'une salle de bains avec WC, et présentent une surface de plancher comprise entre 18,5 et 28 m² ;

Considérant que le formulaire Cerfa, la notice architecturale (pièce PC04) et les plans les qualifient de « logements » et qu'au surplus, le pétitionnaire n'évoque aucun critère d'accès ni financement social ;

Considérant qu'il apparaît que ces deux bâtiments ne proposent aucun autre « service » qu'un local « laverie », de taille réduite, et une « pièce commune » dont l'usage n'est pas précisé ;

Considérant que dans ces circonstances, les bâtiments projetés, qui totalisent 119 logements, doivent être regardés comme relevant de la sous-destination de logement et non de celle d'hébergement et qu'ils doivent dès lors comporter 238 places de stationnement ;

Considérant que le projet, qui ne prévoit que 40 places de stationnement, ne respecte pas les dispositions de l'article 1AUh.II-4-2 du règlement du PLU et devait donc être refusé ;

Considérant, deuxièmement, que selon l'article 1AUh.III-1-1 du règlement du PLU : « (...) *Tout accès doit présenter : (...) une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si il dessert 6 logements ou plus.* (...) » ;

Considérant que la largeur d'emprise de l'accès au projet est de 5 mètres, alors que cet accès doit desservir deux bâtiments d'habitation comportant 119 logements en tout ;

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20260511-VI-AR-2026-DG78-AU
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

Considérant que le projet ne respecte donc pas les dispositions de l'article 1AUh.III-1-1 du règlement du PLU et devait être refusé ;

Considérant, troisièmement, que selon l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant, d'une part, que selon les recommandations du service de la Transition écologique de la Communauté d'agglomération de l'Etampois Sud Essonne (« CAESE »), pour un bâtiment d'habitation d'une capacité de 89 personnes, la taille du local dédié à la gestion des ordures ménagères doit être comprise entre 27,5 m² et 30,24 m² et, ce, conformément au guide aménageur de l'Agglomération ; que pour la résidence de jeunes actifs, le local dédié à la gestion des ordures ménagères présente une surface de 19 m² seulement ;

Considérant, d'autre part, que selon les recommandations de la CAESE, pour un bâtiment d'habitation d'une capacité de 30 personnes, la taille du local dédié à la gestion des ordures ménagères doit être comprise entre 13,91 m² et 17,30 m² ; que pour la pension de famille, le local dédié à la gestion des ordures ménagères est de 9 m² seulement ;

Considérant que le dossier sur le fondement duquel le permis de construire a été délivré le 13 février 2026 fait apparaître que les locaux destinés aux ordures ménagères présentent des surfaces significativement inférieures aux recommandations émises par la CAESE, qui ne s'imposent pas à la commune mais éclairent son appréciation du projet, par rapport aux règles de salubrité publique ;

Considérant qu'en égard à l'ampleur du projet, portant sur la réalisation de 119 logements au total, un tel sous-dimensionnement des locaux dédiés au stockage des ordures ménagères est de nature à compromettre la bonne gestion des déchets au sein de l'opération en générant des risques de débordement et de stockage inadapté, exposant ainsi les futurs occupants à des risques accrus d'insalubrité, de prolifération de nuisibles et de dégradation de leur cadre de vie ;

Considérant qu'au regard de ce risque d'atteinte à la salubrité publique, le projet devait être refusé ;

Considérant, quatrièmement, que selon l'article L. 424-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Cette motivation doit indiquer l'intégralité des motifs justifiant la décision de rejet ou d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L. 421-6* » ;

Considérant que dès lors que le projet ne pouvait pas être légalement autorisé, en raison de chacun des trois motifs précités, le permis de construire n° PC 91223 25 10044 délivré le 13 février 2026 doit être retiré en raison de son illégalité et le permis sollicité doit être refusé ; qu'à cet égard, il convient de préciser que quatre autres non-conformités, qui avaient été relevées dans le permis de construire délivré le 13 février 2026 mais avaient donné lieu à des prescriptions, constituent aussi des motifs de refus du permis sollicité ;

Considérant, de première part, que le projet de règlement du lotissement du permis d'aménager PA 91223 24 10008 énonce que « *les clôtures sur les limites séparatives et de fond de parcelles, y compris les nouvelles limites créées par les permis de construire seront composées de grillages de 1,50 m de hauteur, doublés de haies* » ;

Considérant que le projet prévoit une clôture en limites séparatives grillagée mais non doublée d'une haie, si bien que les dispositions précitées ne sont pas respectées ;

Considérant, de deuxième part, que l'article 1AUh.II-3-1 du règlement du PLU énonce que « *les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain* » ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 42 arbres pour une surface d'espaces libres de 4 369 m² au lieu des 43 arbres exigés, si bien que les dispositions précitées ne sont pas respectées ;

Considérant, de troisième part, que l'article 1AUh.II-4-1 du règlement du PLU énonce que « *les places pour Personne à Mobilité Réduite doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 m ; largeur 3,30 m* » ;

Considérant que le projet prévoit 2 places pour Personne à Mobilité Réduite dont une avec une largeur de 2,30 m seulement, au lieu des 3,30 m exigés, si bien que les dispositions précitées ne sont pas respectées ;

Considérant, de quatrième part, que l'article 1AUh.III-2-5 du règlement du PLU énonce que « *toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables* » ;

Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier ni des informations fournies par le pétitionnaire que certaines des places de stationnement projetées seraient équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides, si bien que les dispositions précitées ne sont pas respectées ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire n° PC 91223 25 10044 délivré le 13 février 2026 à la société BOUYGUES IMMOBILIER est retiré.

ARTICLE 2 : La présente décision vaut arrêté de refus de la demande de permis de construire susvisée.

ARTICLE 3 : La présente décision est directement notifiée à la société BOUYGUES IMMOBILIER par voie électronique à l'adresse renseignée dans le formulaire cerfa de demande (en case 2) et signifiée par commissaire de justice.

ARTICLE 4 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ÉTAMPES, le 11 MAI 2026

Par délégation du Maire,
Séverine PETITPIERRE
Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20260511-VI-AR-2026-DG78-AU
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

Conformément à l'article R.424.12 du code de l'urbanisme, la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales le : 11 MAI 2026

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le 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 territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, 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. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne protège pas le délai de recours contentieux (cf. article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20260511-VI-AR-2026-DG78-AU
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026