ETAMPES

Affaire suivie par :
fanny.morland@mairie-etampes.fr
01.60.81.60.45.
fanny.morland@mairie-etampes.fr
N/Réf : [redacted]

Maître Antoine CHRISTIN
SC AVOCATS
17 RUE AUGUSTE GERVAIS
92130 ISSY LES MOULINEAUX

Étampes, le 16 JUIN 2025

Objet : PC [redacted] - Réponse à recours gracieux de [redacted]

Maître,

Par courrier en date du 22 mai 2025 reçu en mairie le 28 mai 2025, vous sollicitez, pour le compte de vos clients, [redacted], propriétaires du bien sis au [redacted] Etampes, le retrait du permis de construire n° PC [redacted] délivré le 26 mars 2025 au profit de [redacted] et portant sur la construction d'une maison au [redacted] Etampes.

Pour ce faire, vous soulevez plusieurs moyens auxquels il sera répondu point par point ci-après.

1/ Sur la méconnaissance du paragraphe UA.II-2-2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Vous arguez dans un premier temps que le dossier de permis de construire ne comporte aucune information permettant de s'assurer que le projet de construction de maison de [redacted] respecte le niveau BBC, tel qu'exigé par les dispositions de l'article UA.II-2-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes qui dispose :

« *Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).* »

Je tiens à porter à votre connaissance que l'attestation du respect de la réglementation environnementale a bien été versée au dossier et est signée par [redacted] en date du 02 janvier 2025 (pièce-jointe n°1)

Ce moyen ne pourra donc qu'être rejeté.

2/ Sur la méconnaissance du paragraphe UA. II-3-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif au traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Vous indiquez par ailleurs que le projet ne respecte pas l'article UA.II-3-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que :

« Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m2 de terrain. »

Vous indiquez que, la superficie du terrain étant de 648m², le terrain doit comporter 7 arbres.

Or, je me permets de vous faire savoir que, le lexique annexé au règlement écrit du plan local d'urbanisme défini les espaces libres comme suit :

> **Espaces libres**
>
> **Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts), semi-imperméabilisés ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).**

Dès lors, en vous référant à la superficie totale de la parcelle de 648m² pour estimer que 7 arbres sont à planter, vous avez pris comme base une mauvaise superficie qui ne correspond pas à la définition des espaces libres susmentionnée.

En effet, en l'espèce, la superficie des espaces libres s'élève, comme indiqué sur le plan de masse dont vous joignez d'ailleurs l'extrait à votre recours à 490m². Le projet fait mention de 4 arbres de haute tige et respecte ainsi les dispositions suscitées.

Ce moyen ne pourra donc qu'être rejeté.

3/ Sur la méconnaissance du paragraphe UA.II-4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif aux règles de stationnement

Vous avancez la circonstance que le projet ne respecte pas l'article UA.II-4 du règlement du Plan Local d'urbanisme qui dispose que :

« *Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après* ».

Vous fondez votre argumentaire sur les dispositions de l'article R. 431-26 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« *Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, la demande comprend en outre :*

a) Le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions ou aménagements correspondants ;
b) ***Ou*** *la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis.* »

Vous indiquez dans un premier temps que le dossier de permis de construire ne comporte aucune demande de dérogation.

A la lecture des dispositions suscitées, il n'est pas demandé au constructeur de faire une demande de dérogation pour permettre la réalisation de ses aires de stationnement en dehors de l'unité foncière de son projet.

Par ailleurs, le demandeur a bien indiqué, dans l'encadré 4.7 de la p.8 du formulaire cerfa relatif au stationnement que la place de stationnement nécessaire au projet serait située en dehors du terrain sur lequel est projetée la construction et indique son emplacement au 134, rue de la République.

Vous indiquez dans un second temps que, les plans d'aménagement de ladite place de stationnement n'est pas jointe au dossier.

Sur ce point effectivement, aucun plan d'aménagement de la place de stationnement n'est versé au dossier. Toutefois, l'article R. 431-26 du Code de l'urbanisme a une écrite alternative de sorte que si la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition est jointe au dossier cela est suffisant.

En l'espèce et comme vous l'indiquez dans le recours, la promesse de vente d'une place de stationnement et d'un garage a bien été versée au dossier. Le dossier satisfait donc aux dispositions de l'article R. 431-26 du Code de l'urbanisme suscité.

Ce moyen ne pourra donc qu'être écarté.

4/ Sur la méconnaissance du paragraphe UA.III-1 relatif à la desserte par les voies publiques ou privées

L'article UA.III-1-1 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que :

« *Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil et suivants* ».

Le lexique annexé au règlement écrit du plan local d'urbanisme définit par ailleurs l'accès comme « *un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique* ».

En l'espèce, et comme vous le relevez à juste titre, le projet ne prévoit qu'un accès piéton à la parcelle et ne permet donc pas le passage de véhicules sur le terrain de l'opération depuis la Rue de la République.

Pour cette raison, l'arrêté n° PC 91223 25 10001 délivré le 26 mars 2025 a donc été retiré en date du 23 juin dernier (pièce-jointe n°2) sur la base de l'article L.424-5 du Code de l'Urbanisme.

5/ Sur la méconnaissance de l'article UA.III.1-1 relatif à l'accès et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme

Vous indiquez que le projet, du fait de son implantation en second rideau et du passage du ru ne permet pas d'assurer la sécurité publique et notamment la défense extérieure contre l'incendie (article R.111-2 du Code de l'urbanisme).

ETAMPES

Le dossier de permis de construire a été transmis au service sécurité et accessibilité pour étude et n'a relevé aucune problématique relative à la défense extérieure contre l'incendie.

Ce moyen ne pourra donc qu'être écarté.

En conclusion, et comme indiqué au point n°4, le permis de construire n° PC [redacted] délivré le 26 mars 2025 ayant fait l'objet d'un retrait en date du 23 juin dernier, votre recours contentieux auprès du Tribunal Administratif est donc devenu sans objet.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

M. Jean-Michel JOSSO

9ème adjoint au Maire en charge de l'urbanisme

VILLE D'ETAMPES 91150 ESSONNE

MAIRIE D'ÉTAMPES
(91150)

RETRAIT D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE valant REFUS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 06/01/2025	
Par :	[redacted]
Demeurant à :	[redacted]
Pour :	Construction neuve d'une maison d'habitation
Sur un terrain sis à :	[redacted]

N° [redacted]

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 ;
Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé le 29.01.2020 et sa dernière version opposable approuvée le 04.10.2023, notamment le règlement de la zone UA2 ;
Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en mairie en date du 06.01.2025 affiché le 10.01.2025 ;
Vu l'accord du permis de construire PC [redacted] en date du 26.03.2025 ;
Vu le courrier du 02.06.2025 de procédure contradictoire avant retrait informant du sens de la décision à intervenir ;
Vu l'absence d'observations de [redacted] dans le délai qui lui était imparti pour ce faire ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 98-2421 en date du 24.11.1998 portant établissement d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) ;

Considérant l'article L 424-5 du code de l'urbanisme qui précise que « la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions » ;

Considérant d'une part, l'article UA II.1.1. du Plan local d'urbanisme relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation du règlement règlemente l'implantation des constructions situées à proximité d'un ru identifié au titre de l'article L 153-21 du Code de l'urbanisme précise que :
« dans le cas d'une construction nouvelle à proximité d'un ru à ciel ouvert ou canalisé sous espace enherbé, identifié comme élément constitutif de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, celle-ci doit être implantée avec un recul au minimum égal à 5 mètres + la moitié de la largeur du lit mineur du ru, calculé à partir de l'axe du lit mineur ».

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison sur la parcelle cadastrée section [redacted], avec un retrait de 2.60 mètres de la limite séparative avec la parcelle cadastrée [redacted] qui est longée par un ru sur toute sa longueur avec la parcelle [redacted], alors que le plan de masse état projeté versé au dossier ne représente que partiellement le ru séparant les parcelles cadastrées [redacted].

Considérant dès lors que, la construction aurait donc dû respecter un recul au minimum égal à 5 mètres + la moitié du lit mineur du ru, calculé à parti de l'axe du lit mineur, qu'ainsi, le recul de 2. 60 mètres tel que prévu au projet est donc insuffisant et non conforme aux dispositions suscitées.

Considérant d'autre part, l'article UA III.1.1 du Plan local d'urbanisme, précise que :
« *Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil et suivants* ».

Considérant que, le lexique annexé au règlement écrit du plan local d'urbanisme définit par ailleurs l'accès comme « *un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique* ».

Considérant qu'en l'espèce, le projet ne prévoit qu'un accès piéton et ne permet donc pas le passage de véhicules sur le terrain de l'opération depuis la Rue de la République, qu'ainsi, le terrain sur lequel est projetée l'opération ne disposant pas d'un accès véhicule n'est pas constructible,

Le projet tel qu'il a été présenté n'est donc pas conforme aux dispositions suscitées du règlement du plan local d'urbanisme et ne peut donc être autorisé,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est RETIRÉ pour les travaux décrits dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ÉTAMPES, le 23 JUIN 2025

VILLE D'ETAMPES 13 ESSONNE

Par délégation du Maire,
Jean-Michel JOSSO
9 ème Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme

Conformément à l'article R424.12 du code de l'urbanisme, la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales le : 23 JUIN 2025

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. 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 permis délivrés au nom de l'État.
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).