



# VILLE DE QUINCY-SOUS-SÉNART

Département de l'Essonne

Arrondissement d'Evry

M. & Mme  
rue de la Libération  
91 480 QUINCY-SOUS-SENART

Quincy-sous-Sénart, le 30 décembre 2010

**Objet : Recours gracieux**  
**Permis de construire n° 091 514 10 3 0023**  
**Lettre Recommandée avec A.R. n° 2C0401668027 0**

Madame, Monsieur,

Par courrier en date du 6 novembre 2010, reçu en mairie le 9 novembre 2010, vous avez formé un recours gracieux contre le projet de permis de construire susvisé accordé le 21 octobre 2010 à BPM Immobilier SARL, représentée par Monsieur Fabrice Beugnier pour la construction d'un immeuble collectif de 13 logements sur un terrain sis 27 rue de la Libération aux motifs suivants :

- projet incompatible avec «le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants »,
- contestation de la bonne utilisation de l'aire de stationnement,
- le projet ne peut pas garantir le maintien ou le remplacement des plantations existantes,
- document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet qui ne serait pas à l'échelle,
- contestation du Plan local d'urbanisme.

**Projet incompatible avec « le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants » :**

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de 4 niveaux, R+3 d'une hauteur de 16 mètres par rapport au terrain naturel ce que vous estimez comme « une nuisance visuelle pour de nombreux riverains ». Toutefois ce projet est parfaitement conforme à l'article UB 10 qui autorise une hauteur maximale de 16 mètres.

Le parking est entouré d'un grillage, ce qui est autorisé dans le règlement d'urbanisme de cette zone. Les nuisances sonores et la pollution ne sont pas des arguments juridiques fondés pour refuser ou faire modifier un projet.

Dans les quelques lignes de présentation de la zone UB du Plan local d'urbanisme de Quincy est indiquée que « la présence du marché, de commerces et d'équipements en font le cœur de la commune. Cette zone, proche de la gare, est appelée à une densification modérée. »

Par ailleurs, dans l'ancien plan d'urbanisme, le Plan d'occupation des sols (POS), ce terrain se trouvait en zone UE, destinée à recevoir des petits immeubles collectifs avec une hauteur maximale de 15 mètres.

### **Contestation de la bonne utilisation de l'aire de stationnement :**

L'article UB 12 prévoit 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de Surface hors œuvre nette (SHON). Le projet prévoyant une SHON de 670 m<sup>2</sup>, le nombre de place exigée est donc de 11 ( $670/60 = 11,17$  places arrondies à 11), puisque le règlement prévoit que si la première décimale est supérieure à 4 dans ce cas le nombre de place exigé est arrondi à la limite supérieure, ce qui n'est pas le cas ici.

Par ailleurs, ni le règlement d'urbanisme de la commune de Quincy-sous-Sénart, ni le code de l'urbanisme ne prévoit de dimensions minimales pour les places de stationnement et les aires de manoeuvres. Il est vrai, qu'il existe une norme AFNOR, mais purement indicative. Dès lors, c'est au pétitionnaire d'estimer la place nécessaire pour l'évolution et la manoeuvre des véhicules. Un dégagement de 5 mètres est suffisant, tout comme une largeur de place comprise entre 2,25 et 2,38 mètres, données que l'on retrouve dans de nombreux parkings privés ou publics. Le parking prévu est donc conforme aux exigences.

Votre commentaire sur les supposés problèmes liées aux difficultés de stationner et sur les querelles de voisinage ne relèvent en aucun cas d'un problème d'urbanisme. Et si la commune prévoit un nombre de place de stationnement relativement limité pour l'habitat, c'est afin d'entrer dans une démarche écologique, afin d'inciter la population à utiliser d'autres moyens de déplacement que l'automobile.

### **Le projet ne peut pas garantir le maintien ou le remplacement des plantations existantes :**

Il y a actuellement sur le terrain deux arbres de haute tige, que le projet de construction va faire disparaître. Le règlement d'urbanisme de la zone UB, prévoit en son article 13 « les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre. » Pour le premier point cet article, le pétitionnaire prévoit le remplacement des deux arbres existant par trois sujets d'une hauteur de 2 à 3 mètres à la plantation, qui devraient atteindre 6 à 7 mètres à maturité. Il y a bien remplacement des plantations existantes. Pour le second point, le pétitionnaire prévoit plus d'arbre que ce qu'exige le règlement puisque les espaces libres sur ce terrain sont d'environ 387 m<sup>2</sup> ( $= 566 - (15,65 \times 11,90 - (3,70 \times 1,65 + 3,70 \times 0,30))$ ), ce qui impose la plantation de deux arbres.

Certes, le positionnement des arbres prévus n'est pas des plus judicieux, mais pourrait être corrigé lors de la plantation de ceux-ci.

### **Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet qui ne serait pas à l'échelle:**

Le code de l'urbanisme prévoit par son article R. 431-10 c) que doit être présenté « un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement ». Cette pièce figure bien dans le dossier de demande de permis de construire, où le bâtiment est intégré dans une perspective de la rue de la Libération. Certes, la construction projetée ne semble pas être à l'échelle par rapport aux constructions avoisinantes, des maisons individuelles de type R+1+ combles, ce qui donne une hauteur moyenne d'environ 8 à 10 mètres, surtout par rapport à celle située devant l'immeuble projeté, au numéro 23 de la rue. Cette erreur d'échelle est accentuée par la présence d'un candélabre juste devant le projet d'immeuble, qui doit avoir une hauteur d'environ 10-11 mètres. Une nouvelle insertion serait souhaitable afin de lever les doutes sur la hauteur réelle du projet, qui rappelons-le est conforme au règlement du PLU de la commune.

Toutefois il convient de rappeler que le pétitionnaire s'engage à fournir des documents conformes à la réalité et, qu'il est difficile, pour un service instructeur, de contester la validité de ces pièces. La réforme de l'urbanisme de 2007 accentue l'aspect déclaratif des données et la seule responsabilité de celui qui a signé le formulaire.

**Contestation du Plan local d'urbanisme :**

Ce recours gracieux porte sur un permis de construire. Le Maire pourrait demander au pétitionnaire de corriger le projet présenté, afin de lever les doutes par rapport à l'insertion de la construction ou l'emplacement des arbres de haute tige.

En revanche prendre l'exemple de ce permis de construire pour contester le document d'urbanisme en lui-même, notamment sur la hauteur des constructions autorisées dans cette zone n'est pas judicieux. En effet, l'ancien POS situait cette partie de rue en zone UE, avec le même gabarit autorisé, en R+3+combles, avec une hauteur maximale de 15 mètres. Ce qui est très sensiblement l'équivalent, sans véritable changement pour la qualité de vie des administrés.

Si la hauteur a été relevée d'un mètre, c'est pour permettre véritablement la possibilité de créer trois étages et d'un niveau de combles tout en respectant la condition exigée à l'article UB 11 à savoir que les toitures seront à pentes, avec une pente comprise entre 30° et 45°.

En espérant avoir répondu aux motifs que vous avez évoqués, je vous prie d'agréer, madame, monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,



*[Handwritten signature]*  
Daniel BESSE