



République Française – Département de l'Essonne
Hôtel de Ville – Place Gérard Nevers – 91140 Villebon-sur Yvette
Tél. 01 69 93 57 30 - urbanisme@villebon-sur-yvette.fr

COMMUNE DE VILLEBON-SUR-YVETTE

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL NÉGATIF (Cub)

délivré par le Maire au nom de la Commune

en application de l'article L.410-1-b du Code de l'urbanisme

1 : DESCRIPTION ET OBJET DE LA DEMANDE

Déposé le :	30/04/2025	Numéro :	CU 91661 25 10067
Par :	CABINET JOUENNE GEOMETRE EXPERT représentée par JOUENNE Frédéric	Terrain :	8 Rue de la Boissière 91140 Villebon-sur-Yvette
Domicilié :	56 Avenue de Bellevue 91210 Draveil	Superficie :	1 568 m ²
		Cadastré :	AN70 AN501

Description de la demande présentée en application de l'article L.410-1-b du Code de l'urbanisme :

Projet de lotissement avec création de 4 terrains à bâtir avec accès direct sur le domaine public.

Possibilité de construire sur chaque lot de la division, une construction à usage d'habitation de 96 m² d'emprise au sol et de 11 m de hauteur maximum au faitage.

Les nouvelles constructions pourront s'inscrire dans les zones délimitées en couleur bleue sur le plan de division ou pourront s'implanter autrement dans le respect des règles en vigueur.

La totalité des constructions existantes sont à démolir.

2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est soumis au règlement des zones du Plan Local d'urbanisme dont la révision a été approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2025 suivantes :

- UHb,
- UHa

Protections paysagères et environnementales :

- Espaces Paysagers à Protéger (EPP).

Le PLU est consultable sur les sites : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr ou www.villebon-sur-yvette.fr

Arrêté préfectoral DDT-SHRU n° 500 du 22/12/2023 en application de l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation portant constat de carence au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Villebon-sur-Yvette. En application de l'article L.302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, pendant toute la durée d'application de cet arrêté, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher sur le territoire de la commune, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5.

3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Servitudes aéronautiques de dégagement (T5)

4 : DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

- **Droit de préemption urbain simple** au bénéfice de la commune instauré par délibération du conseil municipal du 18/05/2006, modifié le 19/12/2013 et étendu au périmètre de la servitude d'utilité publique du PPRI le 26/09/2019.
Nota : En application l'arrêté préfectoral DDT-SHRU n° 500 du 22/12/2023 portant constat de carence au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Villebon-sur-Yvette et conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, les déclarations d'aliéner sont transmises au préfet de l'Essonne par la Maire dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date de leur réception.

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption.

5 : RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- Taxe d'aménagement** prévue à l'article 1635 quater A et suivants du Code général des impôts.

Le montant de la taxe d'aménagement est calculé selon la formule suivante :

Assiette X 1 054 euros (valeur forfaitaire) X 8,5% (taux)

Détail du taux de 8,5% :

- 1,0% pour le conseil régional,
- 2,5 % pour le conseil départemental,
- 5,0% pour le conseil municipal.

Un simulateur de calcul est disponible sur le site : www.service-public.fr

- Participation spécifique pour équipements publics exceptionnels** L.332-8 Code de l'urbanisme

- Réalisation des équipements propres** L.332-15 du Code de l'urbanisme

- Versement pour sous-densité** L.331-36 et L.331-38 du Code de l'urbanisme

- Redevance d'archéologie préventive** prévue à l'article 235 ter ZG du Code général des impôts :

Assiette X 1 054 euros (valeur forfaitaire) X 0,40% (Taux)

- Participation forfaitaire représentative de la participation au Projet Urbain Partenarial (PUP)** prévue à l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme

- Redevance à l'occasion de la construction, de la reconstruction ou de l'agrandissement des locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et des locaux de stockage en région Ile-de-France** : (III de l'article 231 Ter du Code général des impôts)

Tarifs par m² de construction : bureaux : 58,03 euros ; locaux commerciaux : 37,16 euros ; locaux de stockage : 16,28 euros.

- Participations préalablement instaurées par délibération.**

Participation au renforcement du réseau d'assainissement.

- Participation du constructeur en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)** L. 311-4 du Code de l'urbanisme

6 : ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS

RÉSEAUX	Terrain Desservi	La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain	ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES
Voie(s) Publique(s)	OUI	NON	CPS*
Eau potable	OUI	NON	SUEZ / CPS*
Assainissement	OUI	NON	SUEZ / CPS*
Electricité	OUI	NON	ENEDIS

*sous réserve de prescriptions spéciales émises par le gestionnaire de réseau (consultation réalisée dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable).

7 : INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET SUR LA PROPRIÉTÉ

VOIRIE ET ALIGNEMENT :

- La propriété porte le numéro 8 de la rue de la Boissière

ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

- Le territoire de Villebon-sur-Yvette est situé en zone de sismicité faible.
- **La commune est soumise à un :**
 - Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (**PPRI**), de la vallée de l'Yvette dans le département de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral n° 2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006 (PM1), *informations disponibles sur le site : www.essonne.gouv.fr*
 - Plan d'Exposition au Bruit (**PEB**) de l'aérodrome Paris-Orly approuvé par arrêté inter-préfectoral n° 2012/4640 du 21 décembre 2012 : **Zone C**, *informations disponibles sur le site : www.essonne.gouv.fr*
- La commune n'est pas soumise à un :
 - Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles,
 - Plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux,
 - Plan de prévention des risques mouvements de terrain,
 - Plan de prévention des risques cavités souterraines,
 - Plan de prévention des risques sismiques.
- Le terrain est soumis au phénomène **retrait gonflement des argiles**.

L'état des risques naturels et technologiques est disponible sur le site : www.georisques.gouv.fr

ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ :

- Absence d'arrêté préfectoral déclarant le territoire communal comme constituant une zone contaminée par les termites. *Informations disponibles sur le site : www.essonne.gouv.fr*
- Absence d'arrêté préfectoral déclarant le territoire communal comme constituant une zone contaminée par les mères. *Informations disponibles sur le site : www.essonne.gouv.fr*
- Les propriétés bâties avant le 1^{er} janvier 1948 sont soumises à l'arrêté préfectoral n° 010082 du 1/01/2001 relatif à une zone de risque d'exposition au plomb.

8 : RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (art. L.410-1-b du Code de l'Urbanisme).

Motif du caractère négatif du certificat d'urbanisme :

- **Avis défavorable (annexé) du service assainissement de la communauté d'Agglomération de Paris-Saclay, en date du 16/05/2025, pour non-respect du règlement d'assainissement :** en raison de l'interdiction de construire au-dessus de réseaux d'assainissement privés en servitude existants sur le lot n° 4 à bâtir au profit de la parcelle AN 433 située au sud du lotissement.
- **Non-conformité du projet au regard du chapitre 3.2.3. de la zone UH du PLU,** lequel dispose que toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.

En conclusion, en raison de la présence d'une servitude de réseaux d'assainissement sur le terrain d'assiette de l'opération, au profit de la parcelle AN 433 située au sud du lotissement, le lot n°4 ne peut être considéré comme un lot constructible.

9 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies (selon le projet) :

- demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable.

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende, en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

Fait à VILLEBON-SUR-YVETTE, le 17 juin 2025

Le Maire,



Victor DA SILVA

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Un recours pour excès de pouvoir peut être adressé auprès du Tribunal Administratif de Versailles (Article R421-1 du Code de la justice administrative) sis 56, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles, par voie postale ou par voie dématérialisée sur la plateforme « Télérecours ». Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dit **recours administratif** exercé auprès de la Commune et/ou d'un recours hiérarchique auprès du Préfet de l'Essonne. Le délai du recours administratif à l'encontre du présent arrêté est de deux mois : pour le pétitionnaire, ce délai débute à compter de la notification de l'arrêté, pour les tiers, à compter de son affichage sur le terrain d'assiette du projet par le pétitionnaire. Ce recours prolonge le délai de recours pour excès de pouvoir qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours administratif (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite) auprès du Tribunal Administratif sis à l'adresse susmentionnée.

Durée de validité :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité, en déposant une demande sur papier libre (accompagnée du certificat d'urbanisme pour lequel vous demandez la prorogation) ou sur le Guichet Numérique des Autorisation d'Urbanisme (GNAU) pour les dossiers format numérique.

Effets du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

- **Affiché du 18/06/2025 au 19/08/2025**