



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 POSITIF (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 :	24/06/2025	Numéro :	CU 91661 25 10095
Par :	Monsieur Philippe MOLLET Madame Martine MOLLET	Terrain :	15 Rue du Moulin de la Planche 91140 Villebon-sur-Yvette
Domicilié :	15 Rue du Moulin de la Planche 91140 Villebon-sur-Yvette	Superficie :	412 m ²
		Cadastré :	AH 251
Description de la demande présentée en application de l'article L.410-1-b du Code de l'urbanisme :			
<ul style="list-style-type: none">- Lot B de 412 m² : construction d'un bâtiment à usage d'habitation individuelle, tel qu'indiqué au plan joint (emprise, vues), pour une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage et cela pour une emprise au sol de 100 m².			

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

Le terrain est soumis au règlement de la zone UHa du Plan Local d'urbanisme dont la révision a été approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2025

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	SERVICE DE VOIRIE COMMUNAL : le terrain nécessite la création d'un accès depuis le domaine public (voir avis favorable avec réserves du 02/07/2025 joint)
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 :

- Le lot B à bâtir portera le numéro 13 bis de la rue du Moulin de la Planche

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.

- Cette propriété n'est pas frappée d'une interdiction d'habiter ou déclarée insalubre.
- Cette propriété n'est pas soumise à un arrêté municipal indiquant qu'elle menace ruine.
- Cette propriété n'est pas soumise à un arrêté municipal de péril.

8 : RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

D'après les plans versés à la demande, le projet nécessite la création d'un nouvel accès rue du Moulin de la Planche situé au droit du plateau ralentisseur existant avec un passage piéton. Afin de garantir la sécurité des piétons et des usagers, le passage piéton devra être déplacé conformément aux prescriptions émises par la Direction des services techniques municipaux dans son avis du 02 juillet 2025 :

- Le pétitionnaire devra adapter son entrée charretière sans modification du plateau ralentisseur. La rampe du plateau proche de la parcelle du lot B peut engendrer une contrainte aux véhicules du pétitionnaire lors de la giration en fonction de la garde au sol de ses véhicules.

- Le passage piéton matérialisé au sol au droit du lot B devra être supprimé et un nouveau passage piéton devra être localisé en amont ou aval selon directives de la commune.

- Aucune intervention ne sera réalisée sur le domaine public sans autorisation préalable, l'ensemble des travaux sera à la charge du pétitionnaire notamment reprise des enrobés sur la surface du passage piéton supprimé et marquages au sol. Travaux non exhaustifs selon projet.

- Le déplacement de mobilier urbain (potelet, barrière, candélabre, etc.), point d'arrêt de transport en commun y compris abris de bus, plantations, etc.... ainsi que la création ou la modification d'entrées charretières ou de places de stationnement, doivent faire l'objet d'une demande auprès des services techniques de la commune ou de la commune à l'adresse suivante : ctm@villebon-sur-yvette.fr et seront à la charge du pétitionnaire.

- La modification des ouvrages de concessionnaires (poteaux électriques, chambres de tirage, borne de défense incendie...) est à la charge du pétitionnaire.

- Dans le cas de la délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, un technicien constate l'état de la chaussée et de ses dépendances. En cas de dégradation, la remise en état sera réalisée avec les mêmes matériaux que l'existant et sera à la charge du pétitionnaire.

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (art.L.410-1-b du Code de l'urbanisme) à condition que l'opération projetée respecte tous les articles du Plan Local d'Urbanisme de la zone UHa ainsi que les prescriptions émises par la Direction des services techniques municipaux dans son avis du 02 juillet 2025.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire ou de lotir.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés sont à la charge du constructeur.

Tout déplacement d'un ouvrage public existant sera à la charge du pétitionnaire.

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 23 juillet 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 24 juillet au 25 septembre 2025