



ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

délivré par le Maire au nom de la Commune

Commune de Villebon-sur-Yvette

ARRÊTÉ MUNICIPAL

N° ARR 2025-452

Demande déposée le : 07/08/2025 Complétée le : 27/10/2025		Dossier n° PC 91661 25 10023	
Par :	Monsieur Franck AFFALI Madame Audrey AFFALI	Sur un terrain sis :	14 Rue de Lucerne 91140 Villebon-sur-Yvette
Demeurant :	99 Avenue du Colonel Fabien 94400 Vitry-sur-Seine	Superficie du terrain :	365 m ² (LOT B)
Pour :	Démolition d'une charretterie et construction d'une maison individuelle	Cadastré :	AD 700

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-1 et suivants, L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil municipal le 17 octobre 2013 et mis à jour par arrêtés municipaux les 28 avril 2014 et 17 mars 2016 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil municipal le 30 juin 2016 et modifié en dernier lieu le 25 juin 2024 ;

Vu la révision du PLU approuvée par le Conseil municipal le 10 avril 2025 ;

Vu la déclaration préalable de division n° DP 91 661 20 10066 accordée le 13/11/2020 pour la division de l'unité foncière en vue de créer un lot à bâtir ;

Vu la demande de permis de construire valant démolition déposée le 07/08/2025 par Monsieur Franck AFFALI et Madame Audrey AFFALI, demeurant 99 Avenue du Colonel Fabien à Vitry-sur-Seine (94400) ;

Vu l'avis de dépôt de la demande déposée en Mairie de Villebon-sur-Yvette en date du 07/08/2025 affiché le 11/08/2025 ;

Vu les pièces complémentaires demandées le 07/10/2025, reçues en Mairie les 15/09/2025, 09/10/2025, 16/10/2025 et 27/10/2025, intégrées au dossier susmentionné ;

Vu l'objet de la demande pour :

- La démolition d'une charretterie ;
- La construction d'une maison individuelle ;
- Une surface de plancher créée de 249,01 m².

Vu l'avis de SUEZ en date du 18/08/2025, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis favorable avec réserves du Service assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay (CPS) en date du 04/09/2025, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis favorable avec réserves du Service eau potable de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay (CPS) en date du 05/09/2025, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 10/09/2025, annexé au présent arrêté ;

ARRÊTE

Article 1 :

La demande de permis de construire valant démolition est **ACCORDÉE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

Le demandeur devra prendre en compte les prescriptions émises par les services Assainissement et Eau potable de la CPS dans leurs avis du 04/09/2025 et du 05/09/2025.

Article 3 :

L'attention du demandeur est attirée sur les observations émises par SUEZ dans son avis du 18/08/2025.

Article 4 :

L'attention du demandeur est attirée sur les observations émises par ENEDIS dans son avis du 10/09/2025.

Article 5 :

Le projet est soumis au versement de la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive.

Article 6 :

En application de l'article R.452-1 du Code de l'urbanisme, les travaux de démolition ne pourront être entrepris avant la fin du délai de 15 jours à compter de la notification du présent arrêté et devront respecter la réglementation en vigueur relative notamment aux diagnostics amiante, plomb, ainsi qu'à la gestion des déchets de démolition.

Article 7 :

La commune est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site Géorisques www.géorisques.gouv.fr. Le maître d'ouvrage devra fournir une attestation de prise en compte du phénomène de retrait gonflement des sols argileux à l'achèvement des travaux.

Fait à Villebon-sur-Yvette, le 31/10/2025



Le Maire


Victor DA SILVA

Affiché du 03/11/2025 au 04/01/2026

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

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 de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **3 ans** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres n'ont pas évoluées de façon défavorable. Dans ce cas la demande de prorogation est formulée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité par voie postale envoyée en deux exemplaires par pli recommandé (pour les dossiers format papier) ou sur le Guichet Numérique des Autorisation d'Urbanisme (GNAU) (pour les dossiers format numérique).

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au Maire, en 3 exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) CERFA n° 13407 disponible sur site www.service-public.fr (pour les dossiers format papier),
- ou déposé sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU) une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) (pour les dossiers format numérique),
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site www.service-public.fr, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du Code des assurances.

Déclaration auprès des services fiscaux :

Dans un délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, vous devez effectuer une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) auprès des services fiscaux, sur l'espace sécurisé du site www.impot.gouv.fr. Ces obligations déclaratives s'appliquent, notamment lorsque, la déclaration préalable de travaux ou le permis de construire ont pour objet la création de surfaces de plancher nouvelles ou le changement de destination, et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière.