



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 :	28/07/2026	Numéro :	CU 91661 26 10112
Par :	SASU QUADRIGEO Monsieur LEROY Alexis	Terrain :	22 Domaine des Roches 91140 Villebon-sur-Yvette
Domicilié :	10 Rue d'Ostrach 91580 ETRECHY	Superficie :	1 084 m ²
		Cadastré :	AI 585

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

Division de la parcelle AI 585 en vue de créer deux lots à bâtir et un reliquat bâti
La création du lot à bâtir se fera sous le régime de la déclaration préalable de division.
Chacun des lots à bâtir accueillera un bâtiment à usage d'habitation conforme aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.
Les accès aux lots se feront par la rue Henri Dunant.
Les stationnement véhicules seront réalisés à l'intérieur de chacun des lots.

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 1 011 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 1 011 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 : 58,79 euros ; locaux commerciaux : 37,65 euros ; locaux de stockage : 16,49 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 voirie communal*
Eau potable	OUI	NON	SUEZ / CPS*
Assainissement	NON	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 22 du Domaine des Roches

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** - Arrêté ministériel du 09 janvier 2026 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

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 mérules. *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

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).

Conformément aux dispositions de l'article 3.2.3 de la zone UH du Plan Local d'Urbanisme, toute construction doit respecter le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay en matière d'assainissement collectif.

Or, par avis en date du 11 août 2026, le service Assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay a émis un avis défavorable sur le projet, au motif qu'aucun collecteur d'eaux usées n'est actuellement présent rue Henri Dunant (avis joint au présent certificat).

Par ailleurs, l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme dispose que lorsqu'un projet nécessite la réalisation de travaux portant sur les réseaux publics d'eau, d'assainissement ou d'électricité pour assurer sa desserte, l'autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer le délai de réalisation de ces travaux ainsi que l'organisme chargé de leur exécution. L'autorité compétente doit s'opposer à leur réalisation lorsque ces conditions ne sont pas réunies.

En l'espèce, la desserte du projet nécessite la création d'un collecteur d'eaux usées rue Henri Dunant. Toutefois, la collectivité n'est pas en mesure d'indiquer à ce jour le délai dans lequel cet équipement public pourrait être réalisé. Dès lors, les conditions de desserte exigées par l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme ne sont pas satisfaites.

En conséquence, les lots détachés ne peuvent être regardés comme constructibles dans les conditions actuelles. Pour permettre leur constructibilité, ceux-ci devront être raccordés au collecteur d'eaux usées existant rue du Domaine des Roches, au moyen d'une servitude de passage établie sur le lot déjà bâti.

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 08 septembre 2026



Pour le Maire, et par délégation,

Pascal FOURNIOUX,
Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme réglementaire,
à l'habitat, aux transports et aux mobilités

- Affiché du 09/09/2026 au 10/11/2026

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision par :

- Recours gracieux ou hiérarchique : doit être introduit dans le délai d'1 mois suivant la notification de la décision contestée. Il ne proroge ni n'interrompt le délai contentieux de 2 mois, qui continue à courir en parallèle. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.
- Recours contentieux : doit être formé devant le Tribunal administratif de Versailles dans le délai de 2 mois à compter de la notification de la décision. Ce recours peut être effectué par voie postale : Tribunal administratif 56, Avenue de Saint-Cloud 78000 Versailles ou par voie dématérialisée sur la plateforme de télésecours citoyens accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Il est indépendant du recours gracieux qui n'a pas d'effet suspensif ou prorogeant.

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.