

CERTIFICAT D'URBANISME (b)

N° de dossier
CU 77016 22 00037
Arrêté n° U/2023/2-2/49



Délivré par LE MAIRE DE LA COMMUNE

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN Adresse:	6 Rue du Gatinais
Cadastre (numéros de sections et parcelles):	AE363, AE366
DEMANDEUR DU CERTIFICAT: Identité: (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) Adresse:	ESSOR BALNEOLI Monsieur JEAN-YVES LANGLA 2 Rue Pierre Gilles De Gennes 64140 Lons

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 19/12/2022
<input checked="" type="checkbox"/> - Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1.2 ^{ème} alinéa du code de l'urbanisme). Nature de l'opération : Réhabilitation du bâtiment existant. (Création de logements collectifs, résidence séniors, activité tertiaire et restauration, artisanat).

CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Vu le plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 03/08/2006 (zone bleue claire du PPRI « enjeu majeur de développement économique »), Vu l'arrêté portant connaissance de l'état de catastrophe naturelle en date du 08/06/2016, Vu l'atlas provisoire en cours d'élaboration par la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne, Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/04/2018, <p align="center">Le terrain est situé en zone : UR du PLU</p> Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)				
Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	Surface de plancher Ⓢ susceptible d'être édifiée <i>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</i>	Hauteur maximale autorisée à l'égout du toit ou au faîtage	Gabarit autorisé	Emprise maximale autorisée
40 093,00 m ²	/	12m à l'égout du toit Ou 9m à l'égout du toit	R+2+C ou attique R+3 maximum	/
Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'Etat de propriété.				

CADRE 5: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Les parcelles sont comprises dans l'OAP "reconversion du site THOMSON".
 Le terrain est soumis au plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 3 août 2006.
 Le terrain est concerné par l'alignement de la RD 40.
 Le terrain est concerné par la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
 Une canalisation gaz est existante dans la rue de Gâtinais.
 La parcelle est concernée par une ligne d'implantation obligatoire (parcelle n°363),
 Le terrain est compris dans une zone de protection contre le bruit : Le terrain est compris dans un secteur affecté par le bruit au voisinage d'infrastructures de transports terrestres. Tous travaux à venir devront prendre en compte l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
 Le terrain est concerné par une servitude de prévention des risques naturels prévisibles et miniers.
 Le terrain est compris dans une zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrière.

CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la Commune de Bagneaux-Sur-Loing.
 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. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme

TAXE D'AMENAGEMENT	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>
---------------------------	--

Part communale : Taux 3 %

Taxe sur les emplacements de stationnement non compris dans la surface imposable d'une construction (article L 331-10)
 Montant de base 2000 €

Part départementale : Taux 2,2 %

Part régionale : Taux 1%

REDEVANCES

*Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :
 Selon l'article 31 de la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 le champ d'application de la redevance bureaux est modifié et s'applique pour la construction de commerces, de bureaux, de locaux de recherche et de locaux de stockage.*

Redevance en région d'Ile-de-France

création de bureaux

création de locaux commerciaux

création de locaux de stockage

Redevance d'archéologie préventive : 0,4% (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive)

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

- par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.*
- par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.*

Participations exigibles

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)¹

Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).

(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

En application du 3 du B du 1 de l'article 28 de la loi n°2010-1658 de finances rectificative pour 2010 du 29 décembre 2010, les autorisations d'urbanisme déposées à partir du 1^{er} mars 2012 seront soumises aux contributions telles que prévues à l'article 28 de ladite loi.

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME

RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi: service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
EAU POTABLE	OUI	Desservi	Rue du Gâtinais		
ASSAINISSEMENT	OUI	Desservi	Rue du Gâtinais		
VOIRIE	OUI	Desservi	Rue du Gâtinais		
ELECTRICITE	OUI	Desservi	Rue du Gâtinais		

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que cette zone est soumise à un risque d'inondation, notamment en raison de la récente crue de mai-juin 2016. Toute modification d'usage du projet pourrait augmenter le nombre de personnes soumises à ce risque. C'est pourquoi, tout projet envisagé, devrait prévoir un niveau de plancher au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) de mai-juin 2016, soit un niveau de plancher rdc de : PHEC 1910 + 40 cm pour Bagneaux-sur-Loing sous réserve de l'opposabilité de l'atlas provisoire (suite aux crues de juin 2016), en cours d'élaboration des Services de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne.

Réseaux : l'extension éventuelle de tous réseaux sera à la charge du pétitionnaire comme préconisé à l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

Des branchements sont existants mais à la vue du projet et du changement de d'affectation des bâtiments, de nouvelles alimentations pourraient s'avérer nécessaires, a priori sans renforcement ni extension du réseau d'eau potable et du réseau d'assainissement. Toute contribution financière pour une éventuelle extension ou création de réseau sera à la charge du pétitionnaire.

ENEDIS : l'opération prévoit d'alimenter une installation dont la puissance ne relève pas d'un branchement pour un particulier (donc d'une puissance supérieure à 12KVA monophasé ou 36 KVA triphasé ou d'un ensemble de plusieurs lots). Dans ce cas, l'étude électrique sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement. La distance entre le réseau existant et la parcelle permet un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un ou plusieurs branchements conformes à la norme NF C 14-100.

L'Accès au terrain du projet devra être en cohérence avec l'OAAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), prévue au Plan Local d'Urbanisme de la Commune, pour la réhabilitation du site de l'ancienne usine THOMSON. L'aménagement de la RD 40 devra se faire en partenariat avec l'Agence Routière Départementale, gestionnaire de la voie.

Un dossier devra être élaboré conformément à la réglementation en vigueur et joint à la demande de permis de construire, concernant le désamiantage et la dépollution du site et du bâtiment.

Le nombre de place de stationnement devra être défini selon le projet (nombre de logements, type d'activité, surface commerciale), en conformité avec l'article UR 12 du PLU, lors du dépôt du permis de construire.

Des dispositions particulières applicables le long de la rue du Gâtinais (RD40) devront être respectées : les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant l'alignement porté sur les documents graphiques du PLU. L'implantation des constructions devra respecter un alignement avec le bâtiment d'activité existant au Sud, pour maintenir une cohérence urbaine.

La hauteur des constructions à usage d'activité, doit être égale ou inférieure à celle des bâtiments existants dans la zone UE contigüe (site Pyrex ex-Prevent).

La hauteur des constructions à usage d'habitation, ne doit pas excéder 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+3 maximum) ou 9m à l'égout du toit ou l'acrotère (R+2+c ou attiques).

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte devra être aménagé sur le terrain d'assiette du projet, sauf avis contraire des services compétents.

Une demande de permis de construire devra être déposée.

CADRE 10 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2^{ème} alinéa) dans la limite de la surface de plancher mentionnée au cadre 4.
Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :
- Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.
 - Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface de plancher mentionnée au cadre 4 (5^o colonne) sur le terrain de la demande.
- Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 3^{ème} alinéa) au(x) motif(s) que:

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

SAUR, ENEDIS, ARD (Agence Routière Départementale), SMETOM,

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : **Demande de permis de construire.**

ATTENTION : 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 d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages

Bagneaux-Sur-Loing, le 26 avril 2023

Le Maire



Claude JAMET

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme.

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **DIX-HUIT mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire,...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-18 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-2 et R.431-1 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² d'emprise au sol).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).