

**CERTIFICAT D'URBANISME (b)**

N° de dossier  
CU 77016 25 00013



Arrêté n° U/2025/2-2/66  
Délivré par LE MAIRE DE LA COMMUNE

<b>CADRE 1 : IDENTIFICATION</b>	
<b>LOCALISATION DU TERRAIN</b>  Adresse  Cadastre (numéros de sections et parcelles):	19 Rue de la Souricière  AI 125
<b>DEMANDEUR DU CERTIFICAT :</b>  Identité : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)  Adresse :	Géomètre-Expert Monsieur François FROT  3 Rue du Moulin de Palleau BP19 77570 Château-Landon

<b>CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 31/07/2025</b>
<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 <sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme). Nature de l'opération : Construction d'une maison individuelle sur le lot A après division foncière, d'une surface de plancher de 150 m <sup>2</sup> .

<b>CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</b>
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/04/2018, Vu la délibération n° 202/54/06 portant délégation de signature du Maire en date du 26.05.2020, Vu la déclaration préalable de division foncière accordée le 26/08/2025, Le terrain est situé en zone : UBa Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

<b>CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m<sup>2</sup>)</b>				
Superficie du terrain de la demande <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	Surface de plancher <sup>①</sup> 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 faitage	Gabarit Autorisé	Emprise maximale autorisée
Lot A : 301m <sup>2</sup>	150,00m <sup>2</sup>	6m à l'égout	R+1 ou R+C	301x0,50=150,50m <sup>2</sup>

<sup>①</sup> Surface de plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

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'ilot de propriété.

<b>CADRE 5: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN</b>
Le terrain est concerné par le retrait et gonflement d'argile de niveau modéré.

**CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain est soumis au Droit de Prémption 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

<b>TAXE D'AMENAGEMENT</b>	<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 3000 €

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)

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 rectificatives pour 2010 du 29 décembre 2010 les autorisations d'urbanisme déposées à partir du 1<sup>er</sup> 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	Concessionnaire SAUR		
ASSAINISSEMENT	OUI	Desservi	Concessionnaire SAUR		
VOIRIE	OUI	Desservi	Commune de Bagneaux-sur-Loing		
ELECTRICITE	OUI	Desservi	Concessionnaire ENEDIS		

**CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

**Réseaux :** L'extension éventuelle de tous réseaux sera à la charge du pétitionnaire comme préconisé par l'article L332-5.

**Eau potable :** Le réseau d'eau potable passe au droit du projet. Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

**Eaux usées :** Le réseau d'assainissement passe au droit du projet. Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagé si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

**Eaux de pluie :** elles ne devront en aucun cas être rejetées à l'assainissement et devront être conservées sur le terrain du projet

**ENEDIS :** l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier. Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

L'accès au lot A, pour tous réseaux, piétons et véhicules, se fera directement sur la Rue de la Souricière. L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence de deux places de stationnement matérialisées sur la chaussée. Une demande d'autorisation sera à faire auprès du service de la voirie de la Commune de Bagneaux-sur-Loing.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

**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<sup>ème</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>ème</sup> alinéa) au(x) motif(s) que :

**CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NÉCESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)**  
 ENEDIS, SAUR, Service Voirie de la Commune de Bagneaux-sur-Loing.

**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 pour la future construction à usage d'habitation.**  
**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 24 septembre 2025

Le Maire,

Claude JAMET.



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

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.

## INFORMATIONS

### **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'exécède pas 170 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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*).