

Arrêté N° U/2025/2-2/74

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN Adresse: Cadastre (numéros de sections et parcelles):	<p style="text-align: center;">71 Route de Pierre le Sault 77167 BAGNEAUX-SUR-LOING</p> <p style="text-align: center;">AD12</p>
DEMANDEUR DU CERTIFICAT: Identité: Adresse:	<p style="text-align: center;">HANNEBICQUE Florence H.H NOTAIRES</p> <p style="text-align: center;">45 Quai Victor Hugo 77140 Nemours</p>

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 08/10/2025

- Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (Art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

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,
 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,
 Vu la délibération n° 202/54/06 portant délégation de signature du Maire en date du 26.05.2020,

Le terrain est situé en zone : N du plan local d'urbanisme

CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITÉ (surfaces mentionnées au m²)

Superficie du terrain de la demande <small>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</small>	Surface de plancher ^① susceptible d'être édiflée ^② <small>(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)</small>	Surface de plancher ^① des bâtiments existants (Sb)	Surface de plancher ^① résiduelle disponible	Surface de plancher ^① maximale reconstituable si les bâtiments existants sont démolis
1625,00 m ²	Sans objet	Sans objet ²	Sans objet	Sans objet

^① Surface de plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).

^② Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).

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'îlot de propriété.

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

Le terrain est concerné par le retrait et gonflement d'argile de niveau modéré,
 Le terrain est soumis au plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 3 août 2006 (zone marron et rouge),
 Le terrain est compris dans une zone humide à préserver (L 151-23),

CADRE 6 : DROIT DE PRÉEMPTION**Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain.**

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 : RÉGIME 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'AMÉNAGEMENT	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
---------------------------	---

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 3 000€

Taxe départementale : Taux : 2.20%

Taxe 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, un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.
- 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 e) 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 1er mars 2012 seront soumises aux contributions telles que prévues à l'article 28 de ladite loi.

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

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 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.

Dans le cadre des motifs exposés par les articles L 123-6, L 311-2, L 111-9, L 111-10, L 132-2 du code de l'urbanisme et l'article L 331.6 du Code de l'environnement, un sursis à statuer peut-être légalement opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme ultérieures.

CADRE 9 : RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Sans objet

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NÉCESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Sans objet

CADRE 11 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

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

Sans objet

Le présent certificat comprend 4 pages.

Fait à BAGNEAUX-SUR-LOING, le 16/10/2025

Le Maire,



Claude JAMET



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

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS**DURÉE DE VALIDITÉ :**

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 VALIDITÉ (article R 410-17 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.

DÉLAIS 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).

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 hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

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