

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le 31/07/2025 Complétée le /		N° DP 77016 25 00018
Récépissé de dépôt affiché en Mairie le :		
Par :	Tinhinane BOUFALA	Surface de plancher autorisée / m ²
Demeurant à :	5, Rue Emile Zola 77140 Nemours	
Représenté par :		Nature du projet :
Pour :	Division foncière en vue de construire	
Sur un terrain sis à :	19 Rue de la Souricière AI124, AI125 Surface totale : 3451m ²	

Le Maire,

Vu la déclaration préalable susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
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 l'avis du concessionnaire SAUR en date du 07/08/2025,
Vu la consultation du concessionnaire ENEDIS en date du 06/08/2025,

Considérant que le projet, objet de la déclaration, consiste en la division de l'unité foncière sur un terrain d'une superficie de 3451m², en 3lots.

Considérant que le projet porte sur la création de 2 lots destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation, le lot C étant un surplus bâti restant appartenant au propriétaire actuel, selon les modalités suivantes :

- * Le lot A : création d'un terrain à bâtir de 301m²,
- * Le lot B : création d'un terrain à bâtir de 309m².

Considérant que l'accès à ces 2 lots se fera directement à partir de la rue de la Souricière, pour tous véhicules, piétons et réseaux.

ARRETE

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable, sous respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants :

ARTICLE 2 : **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 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 : La puissance de raccordement sera de 12 KVA en monophasé pour chaque future construction à usage d'habitation. Le raccordement du projet au réseau public de distribution nécessite un branchement. Une demande d'autorisation sera à faire auprès du concessionnaire lors du dépôt des permis de construire.

ARTICLE 3 : L'accès au lot A et au lot B, pour tous réseaux, piétons et véhicules, se fera directement par chacun un accès, donnant sur la Rue de la Souricière. Une demande d'autorisation sera faire auprès du service compétent de la Commune pour la création des 2 accès (présence de places de stationnement matérialisées sur la voirie devant le lot A).

Deux places de stationnement, devront être réalisées sur l'emprise du projet, pour chaque lot.

ARTICLE 4 : le garage actuel implanté sur le lot B, sera démoli.

ARTICLE 5 : Une demande de permis de construire devra être déposée pour les futures constructions à usage d'habitation.

Fait à Bagneaux-sur-Loing, le 26 août 2025

Le Maire,

Claude JAMET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L.2131.2 du Code Général de Collectivités territoriales. Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE**: les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire en trois exemplaires une déclaration d'ouverture de chantier - (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement)
- Installé sur le terrain pendant toute la durée du chantier un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

- **AFFICHAGE** :

L'affichage est assuré par les soins du bénéficiaire dès la notification de l'arrêté

Sur le panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm doit être indiqué :

- le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- la date et le numéro du permis,
- la nature du projet,
- la superficie du terrain et s'il y a lieu la surface de plancher hors œuvre nette autorisée, la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel.

Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit aussi mentionner qu'en cas de recours administratif ou recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié, sous peine d'irrecevabilité, à l'autorité qui a délivrée l'autorisation ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : conformément à l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de DEUX ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

- **DROITS DES TIERS** : Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres dispositions et les règles de droit privé (servitudes de vue, de mitoyenneté, de passage, des règles contractuelles figurant au cahier des charges de lotissement...)

Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Toute personne physique ou morale agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage doit souscrire une assurance dans les conditions prévues par les articles L 242-1 et suivants du code des assurances.

- **LE PERMIS N'EST DEFINITIF 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et lui permettre de répondre à ses observations.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'une recours contentieux dans les Deux Mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT –

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les délais de deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal Administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis/de la déclaration préalable : Conformément à l'article R 424.17 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux entrepris dans le délai de deux 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 an supérieur à une année. En cas de recours, le délai de validité du permis/de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le bénéficiaire du permis/de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée des travaux, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles (A. 424-15, A.424-19) est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

ATTENTION : l'autorisation n'est définitive qu'en 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 bénéficiaire du permis au plus tard, quinze jours après le dépôt du recours.

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 bénéficiaire de l'autorisation : il doit souscrire l'assurance dommages ouvrages prévues par la loi n° 78-12 du 04 janvier 1978 modifiée, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

