

**A une demande Permis de construire pour
une maison individuelle et/ou ses annexes
Arrêté n° U/2025/2-2/68**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 11/07/2025 Complétée le 11/07/2025		N° PC 77016 25 00003
Récépissé de dépôt de la demande affiché en Mairie le : 28/07/2025		
Par :	Monsieur Christophe DECOCK	Surface de plancher autorisée 135,48 m ² Destination : Résidence principale Habitation
Demeurant à :	3 Rue André Malraux 77000 Melun	
Représenté par :	/	
Autre demandeur :	Madame Arielle DECOCK	
Pour :	Nouvelle construction : Maison unifamiliale sur vide sanitaire de type R+1 - combles perdus - Deux places de stationnement prévues sur le terrain de l'opération.	
Sur un terrain sis à :	Route du Coudray	
Cadastre (section et n°)	AN80-AN81- AN83-AN84 Superficie du terrain : 5 318,00 m ²	

Le Maire

Vu la demande susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme notamment ses articles L 151-1 & suivants, L 134, L 174, L 153, L 163, L 144, L 131, L 151, L 152, L 132, R 123-1 & suivants, L 421-1 et suivants, R 421-1 & suivants, L 422-1 et suivants, L 424-1 & suivants, R 424-1 & suivants, R 423-59, R 431-16-c, L 331-1 et suivants,

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 Favorable du SAUR en date du 12 août 2025,

Vu la consultation d'ENEDIS,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-et-Marne en date du 19 septembre 2025,

Vu l'attestation de conformité du projet d'installation ANC au regard des prescriptions réglementaires en date du 22.07.2025,

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte le règlement du plan local d'urbanisme de la zone Uh assorti de prescriptions.

ARRÊTE

ARTICLE 1.-: Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demandes-visée et avec les surfaces figurant dans le cadre ci-dessus. Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après:

ARTICLE 2.-: Réseaux

Eau potable: Le raccordement au réseau d'eau potable sera 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 du compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Assainissement autonome :

Le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions émises par le Syndicat mixte eau et assainissement du pays de nemours et du gestionnaire du réseaux selon l'avis du 22.07.2025.

Les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone ainsi que la fibre doivent être enterrés.

Le pétitionnaire devra faire la démarche concernant l'installation de la "FIBRE», pour cela, il sera dans l'obligation de se connecter sur le site "XPFibre" – afin de déclarer la nouvelle construction.

Il est précisé que cette installation sera à la charge exclusive du pétitionnaire.

ARTICLE 3.-: Le raccordement électrique est en général basé sur une puissance de 12 KVA monophasé dans le cas d'une maison individuelle d'habitation. Toute contribution financière pour l'éventuelle extension ou création de réseau sera à la charge du pétitionnaire. Une demande d'autorisation de travaux devra être formulée auprès du concessionnaire qui transmettra son avis avant le démarrage de tous travaux.

ARTICLE 4.-: Le présent arrêté ne dispense pas le pétitionnaire de solliciter auprès des services compétents les autorisations de raccordement aux réseaux et les permissions de voirie correspondantes.

ARTICLE 5.-: La couverture sera réalisée en petites tuiles plates de terre cuite brun rouge vieilli et nuancé (27 unités au m² minimum) ou à l'aide de tuiles à emboîtement petit moule à pureau plat posées à raison de 20 unités par m² mais présentant l'aspect de 60 tuiles au m² (dites "tuiles 3 en 1).

ARTICLE 6.-: Les gouttières seront demi-rondes et les descentes d'eau pluviale de section circulaire, en zinc naturel ou de même aspect.

ARTICLE 7.-: Les façades seront enduites de chaux naturelle et sable de ton "pierre" avec des bandeaux d'encadrement d'environ 15 cm sur le pourtour de chaque ouvertures, dans le même ton pierre que l'enduit en partie courante.

ARTICLE 8.-: En façade principale aligner horizontalement les appuis de fenêtres des baies du premier étage.

ARTICLE 9.-: Toute modification ou création de clôture fera l'objet d'une autorisation préalable avant tout commencement de travaux.

ARTICLE 10.-: **Plantation** : Il sera planté au minimum un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 m² de terrain non bâti.

ARTICLE 11.-: Le montant de la taxe d'aménagement et des autres taxes dû à l'occasion de ce permis de construire fera l'objet d'une notification ultérieure par la Direction Générale des Finances Publiques.

ARTICLE 12.-: La taxe pour réalisation d'emplacement de stationnement non compris dans la surface imposable de la construction sera calculée sur la base de 3000 euros.

Nota: Lors de l'achèvement total des travaux de construction, la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux sera obligatoirement déposée sur le compte créé à l'occasion de cette demande.

Fait à BAGNEAUX-SUR-LOING, le 24 septembre 2025

Le Maire:



Claude JAMET



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 trois 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, pour une année chaque fois selon le décret n°2016-6 du 05 janvier 2016 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'un 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.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation auprès du tribunal qui peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens qui est accessible par le site internet www.telerecours.fr.

