

Demande déposée le 04/12/2025 complétée le

N° CU0774182500025

Par : **Monsieur VIGIER Stanislas**
Demeurant à : **23bis rue Grande
77250 VILLECERF**

Représenté
par :
Propriétaire :
Sur un terrain **LES GRANGES**
sis à : **77650 SAINT-LOUP-DE-NAUD
0C-0414, 0C-0415, 0C-0416**

Superficie : 76 895 m²

Le Maire, Au nom de la Commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme par Monsieur VIGIER Stanislas, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastéré 0C-0414, 0C-0415, 0C-0416
- Situé LES GRANGES - 77650 SAINT-LOUP-DE-NAUD

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant **en changement de destination des bâtiments agricoles en ensemble de logements pour séniors.**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE :

Article UN :

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Changement de destination des bâtiments agricoles en ensemble de logements pour séniors.

Article DEUX :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une Carte Communale approuvée le 19/08/2010.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :

Le terrain se situe en zone N ou sera interdite toute construction autre que celle relevant « de l'adaptation, du changement des destination, de la réfection ou de l'extension des construction existantes ».

Il n'est pas fixé de COS

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Terrain situé dans le périmètre de protection des sites et des Monuments Naturels (site inscrit)

Article TROIS :

Le terrain n'est pas situé dans une zone soumise au Droit de Préemption Urbain (DPU).

Article QUATRE :

La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité			Vers le
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	Oui				
Eaux pluviales	Non	Assainissement non collectif			
Eaux usées	Non				
Electricité	Oui				
Voirie	Oui				

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article CINQ :

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

TAXES	<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 délivrance de travaux</i>
■ Taxe d'aménagement. Part communale Taux : 5 %, Part départementale Taux : 2.2 %, Part régionale Taux : 1 %,	
■ Redevance pour création ou transformation de locaux bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en région d'Ile de France.	
■ Redevance d'archéologie préventive (<i>lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive</i>).	

Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Néant

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Néant

Article SIX :

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de :

- Néant

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge :

- de l'avis de l'architectes des Bâtiments de France

Article HUIT :

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de Permis d'Aménager
- Demande de permis de construire
- Demande de permis de démolir

Observations et prescriptions particulières :

Un permis de construire devra être déposé pour ce projet avec une autorisation de travaux pour la sécurité incendie et l'accessibilité des bâtiments.

Vu l'avis favorable du S2E 77 en date du 11/12/2025

La parcelle est déjà desservie en eau potable.

Au vu du projet, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul des besoins en eau potable du projet afin de s'assurer que le dimensionnement actuel du branchement est adapté.

Le cas échéant un nouveau branchement au réseau public d'eau potable sera à créer ou le branchement existant sera à redimensionner.

Vu l'avis de l'Architecte des bâtiments de France en date du 29/12/2025

L'aménagement et la restauration des bâtiments sont à réaliser en conservant les dispositions d'origine encore en place et dans le respect de leur architecture en utilisant les codes de construction, les matériaux et les techniques de leur époque de construction.

Vu le courrier d'ENEDIS en date du 09/01/2026

Il a été considéré que 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.

Assainissement Non Collectif :

L'installation devra dans son ensemble respecter les dispositions réglementaires des arrêtés du 6 mai 1996, de la circulaire du 27 mai 1997 et suivre les prescriptions techniques et de choix de matériaux donnés par la norme XP P 16-103 1-1 et 1-2 (XP DTU 64.1). Le permis de construire devra comprendre une étude de sol.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) est géré par la Communauté de Communes du Provinois.

Il contrôle la conformité des installations existantes et futures sur le territoire.

Le SPANC consulte Veolia Eau pour les contrôles des installations d'assainissement

Le projet est donc réalisable sous réserves des conditions citées ci-dessus.

Fait à SAINT-LOUP-DE-NAUD, le

Le Maire

3 FEV. 2026



Gilbert DALPAN

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Fiscalité : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.