

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la commune

C U 0 9 5 0 5 6 2 5 B 0 0 5 1

CADRE 1 : IDENTIFICATION

LOCALISATION DU TERRAIN	
<u>Adresse</u> :	32 bis rue de Mirville 95 270 BELLOY-EN-FRANCE
<u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles) :	E n° 804, E 803, E 853, E 852 et E 784 (1300 m ²)
DEMANDEUR DU CERTIFICAT :	
<u>Identité</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) :	M. BALDUCCI Mathéo
<u>Adresse</u> :	32 bis rue de Mirville 95 270 BELLOY-EN-FRANCE

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 22/10/2025

(ne concerne que la case cochée ci-dessous)

- 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 ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1.1^{er} alinéa du code de l'urbanisme).

- 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^{ème} alinéa du code de l'urbanisme).

Nature de l'opération : Division foncière en 4 lots, 1 lot bâti restant en l'état, 2 lots à bâtir, et création d'une servitude de passage

Utilisation du terrain pour l'opération projetée : se reporter en particulier aux cadres 9 à 12

CADRE 3 : SITUATION DU TERRAIN

Le terrain se trouve dans :

La ou les zones : AUa et UA

Du document du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/02/2018.

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

Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :

- Périmètre de protection des Monuments Historique – Eglise Saint-Georges
- Orientation d'aménagement et de programmation : Clos de l'Ortier
- Périmètre de protection éloignée AS1_CAPTAGE DE BOUFFEMONT- pepe
- ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX : FAIBLE
- Plan d'exposition au bruit des aérodromes

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION	CADRE 6 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT
<p>Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.).</p> <p>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.</p>	<p>au bénéfice de : la commune</p> <p>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.</p> <p>SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>

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	
TAXES	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
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'Aménagement (Communale).	
taux catégorie 1 : taux catégorie 3 : taux catégorie 5-1: taux catégorie 6 : taux catégorie 8 :	3 % 3 % 3 % 3 % 3 %
	taux catégorie 2 : taux catégorie 4 : taux catégorie 5-2: taux catégorie 7 : taux catégorie 9 :
	3 % 3 % 3 % 3 % 3 %
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement en région d'Ile-de-France.	Taux : 1 %.
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale.	
taux catégorie 1 : taux catégorie 3 : taux catégorie 5-1: taux catégorie 6 : taux catégorie 8 :	2,5 % 2,5 % 2,5 % 2,5 % 2,5 %
	taux catégorie 2 : taux catégorie 4 : taux catégorie 5-2: taux catégorie 7 : taux catégorie 9 :
	2,5 % 2,5 % 2,5 % 2,5 % 2,5 %
<input type="checkbox"/> Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme, d'environnement. Taux : %	
<input type="checkbox"/> Redevance pour création de bureau ou de locaux de recherche en région d'Ile-de-France.	
Taux de la zone : au m ² .	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive : 0,4 %	
<input type="checkbox"/> Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de : m ²	
PARTICIPATIONS	<p>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) l'article L. 332-12.
<input checked="" type="checkbox"/> Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	
Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2 ^{ème} -e).	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input checked="" type="checkbox"/> Participation pour l'Assainissement Collectif (article L.1331-7) Délibération du Conseil Syndicale du : 05/04/2019	
<input type="checkbox"/> Participation pour non réalisation d'aire de stationnement (article L.332-6-1-2 ^{ème} -b).	
Montant fixé à : Ce montant est actualisé tous les ans au 1 ^{er} novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme).	
<input type="checkbox"/> Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-6-1-2 ^{ème} -d).	
Délibération du conseil municipal du :	
<input type="checkbox"/> 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).	
<input type="checkbox"/> Participation du constructeur en ZAC (article L.331-4).	

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L.421-5 DU CODE DE L'URBANISME				
RESEAUX	Desserte	Sera desservi : service ou concessionnaire	Vers le	Date non déterminée
Voie(s) publique(s)	DESSERVI	PRIVÉE		
Eau potable	DESSERVI	CEG		
Assainissement	DESSERVI	VEOLIA		
Electricité	DESSERVI	ENEDIS		

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Article AUa 6 – Implantation par rapport aux voies

L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Article AUa 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Article AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions sur une même propriété devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

Article AUa 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur

Article AUa 10 – Hauteur des constructions

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit.

CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE
REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)

- 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^{ème} alinéa)

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 hors-œuvre nette mentionnée au cadre 4 (5[°] 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.410-1,2^{ème} alinéa) au(x) motif(s) que :

CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas ou la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé :

CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

(pour le cas ou la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, ci-après devront être accomplies :

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER et/ou PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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 de la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le présent certificat comprend 4 pages

Fait à Belloy en France, le 24 novembre 2025

Le Maire,


Raphaël BARBAROSSA



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.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS

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 créé aussi des droits à votre égard. En effet, 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics

DROITS DES TIERS : la présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période 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.