

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

en application de l'article L 410-1 a)

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

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées dans le présent certificat d'urbanisme.

Conformément au 4^{ème} alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, toutes les dispositions qu'il contient ne peuvent être remises en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Vu le PLU arrêté en date du 21 septembre 2018, VU la modification n°1 du PLU arrêtée en date du 14 janvier 2020, VU la modification simplifiée n° 1 du PLU arrêtée en date du 13 juillet 2020 et VU la modification n° 2 du PLU en date du 7 juillet 2023, et VU la modification simplifiée n°2 du PLU en date du 19 septembre 2024

Certificat d'Urbanisme Opérationnel N° Cub 077 038 26 00 001 Déposé le : 01/03/2026

DEMANDEUR :

Nom, Prénom	GOMES David
Adresse	2 rue de l'Enclos 77350 BOISSISE LA BERTRAND

LOCALISATION DU TERRAIN :

Adresse	34 parc de la Varenne 77350 BOISSETTES
Cadastre (n° et section)	AI 60
Superficie de l'unité foncière	2945 m ²

**NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
APPLICABLES AU TERRAIN**

Zone(s)	ZONE UB : : L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UB à 25% ZONE NJ : Zone naturelle Toutes les dispositions du PLU en vigueur à la date du jour s'appliquent et notamment : Article 5.5.3.1 du PLU : les portails d'accès doivent être implantés en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Le recul de clôture doit ainsi créer un dégagement d'au minimum 6 mètres sur 6.
---------	--

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
(Se reporter au plan des servitudes du PLU ou POS et au PPR)

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

- servitude de protection des monuments historiques
- servitude de protection des sites inscrits
- servitude de protection des sites classés
- servitude d'alignement (consulter le gestionnaire de la voie)
- servitude liée à un plan de prévention des risques (**inondation**) approuvé le 31 décembre 2002
- autre servitude, précisez : **halage, marchepied**

**AUTRES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
AU DROIT DE PROPRIETE**

- Terrain concerné par un emplacement réservé pour un équipement public :
- Terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique :
- autres, précisez : **Lotissement privé.**

DROIT DE PREEMPTION

- le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune **2019, exécutoire en date du 19 septembre 2019**
- le terrain est soumis au droit de préemption renforcée au bénéfice de la commune par délibération du
- le terrain est situé dans une zone de préemption "espaces naturels sensibles" du département
- autre préemption (ZAD...), objet date délibération :
- le terrain est soumis au droit de préemption de la SAFER

TAXES

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement Communal (Taux : **5,00 %**)
- Versement pour sous-densité
- Taxe d'aménagement départementale (Taux : **2,20 %**)
- Taxe d'aménagement Ile de France (Taux : **1,00 %**)
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) (Taux : **0,40 %**)

PARTICIPATIONS

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou la décision de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous forme forfaitaire.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- Participation pour équipement publics exceptionnels (L 332-6-1-2^{ème} -c du code de l'urbanisme)
- Cession gratuite de terrain (L 332-6-1-2^{ème} -e du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation à l'assainissement collectif (L 1331-7 du code de la santé publique)
- Participation spécifique pour la réalisation de parcs publics de stationnement (L 332-6-1-2^{ème} -b du code de l'urbanisme)
- Participation pour voirie et réseaux (L 332-6-1-2^{ème} -d du code de l'urbanisme)
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (L 332-9 du code de l'urbanisme)
- Participation du constructeur en ZAC (L 311-4 du code de l'urbanisme)
- Participation au service public d'assainissement non collectif (SPANC) géré par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine

DECISION SUR L'OPERATION PROJETEE

Il est fait opposition à l'opération projetée qui est de diviser en 3 parcelles la parcelle AI 60, pour l'implantation de deux autres maisons. L'article 5.5.3.1 du PLU n'est pas respecté. Il est indiqué dans votre demande que les accès sont en pente vers le sous-sol, sans retrait de la voie de 6 mètres.

Fait à Boissettes, le 01/04/2026

Thierry SEGURA
Le Maire.



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.

Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les 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 : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé 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 d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas changé.