

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**  
**Opération réalisable**  
délivré par le Maire au nom de la commune

Certificat d'urbanisme opérationnel (Type b)

**DEMANDE N°CU 71105 25 00149, déposée le 21/10/2025**

De : SELAS FROMONTEIL-LUCHAIRE-CHETAIL  
représentée par Monsieur FROMONTEIL Jean  
Demeurant : 206 Route de Cluny 71960 LA ROCHE-VINEUSE  
Sur un terrain situé : 930 Chemin de Verneuil, 71850, CHARNAY-LES-MACON  
Parcelle(s) : BZ127

Le Maire de CHARNAY-LES-MACON,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme susvisée,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13 décembre 2010, modifié les 02 décembre 2012 et 18 décembre 2013, révisé le 29 juin 2015, modifié le 07 novembre 2016 et le 18 septembre 2023 ;  
Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 22 octobre 2025 ;  
Vu l'avis favorable de MBA - Direction des grands cycles de l'eau en date du 23 octobre 2025 ;  
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de MBA - Direction des grands cycles de l'eau en date du 7 novembre 2025 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Le présent certificat précise les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain objet de la demande.

D'autre part, les articles ci-après vous indiquent si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération que vous envisagez, à savoir la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation d'une surface plancher de 200 m<sup>2</sup> sur la parcelle numéro 127.

**Article 2**

L'opération visée ci-dessus est réalisable sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-après.  
Préalablement à la réalisation de l'opération projetée, les formalités suivantes devront être accomplies :

- Demande de permis de construire

**Article 3**

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- UCb : Zone urbaine

La zone UC couvre les quartiers extérieurs généralement en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement.

Elle comprend les secteurs :

- UCa correspondant à la Cité des Ecoles,

- UCb correspondant au hameau de Verneuil.

Selon les dispositions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### **Article 4**

Equipements publics existants ou prévus :

Type d'équipement	Equipement	Date de mise en service	Capacité	Commentaires
Assainissement EU	Desservi par le réseau public d'assainissement Eaux Usées			<p>Il existe un réseau d'assainissement de type séparatif Chemin de Verneuil. Raccordement des eaux usées du logement à prévoir sur le réseau d'assainissement de type séparatif de l'Agglomération. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales du projet doivent être séparés sur terrain privé, et être étanches aux de nappes et de ruissellement. Dans le cadre d'un nouveau raccordement au réseau d'assainissement de l'Agglomération, une demande de raccordement devra être effectuée auprès du service du Cycle de l'eau de la MBA. Contact : cycle-eau@mb-agglo.com</p> <p>Un contrôle de l'installation privée sera effectué à l'issue des travaux.</p> <p>La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à prioriser (infiltration, diffusion) et doit être étudiée. En cas d'impossibilité technique de gestion à la parcelle, les eaux pluviales peuvent être raccordées sur le réseau sous réserve de la mise en place d'un dispositif de rétention dimensionné pour une pluie d'occurrence 20 ans avec un débit de rejet limité à 2l/s/ha. Une note hydraulique devra être transmise à MBA concernant la gestion des eaux pluviales du projet.</p>
Eau potable	Desservi par le réseau public d'eau potable			
Electricité	Desservi par le réseau public d'électricité			
Voirie	Desservi par une voirie publique			

Selon les dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme, l'autorisation pourra également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public d'eau potable ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

## Article 5

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- T5 - Servitudes aéronautiques - Servitudes de dégagement (aérodrome civil et militaire)

## Article 6

Droit de préemption et autres périmètres affectés au dossier :

Libellé court	Commentaire	Détail
DPU	Ensemble des zone U et AU	
Sismicité	Zone 2 : Aléa faible	

## Article 7

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

- Taxes

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 :

- Taxe d'aménagement, part communale au taux de 5%
- Taxe d'aménagement, part départementale au taux de 1.3%
- Redevance d'archéologie préventive au taux de 0.4%

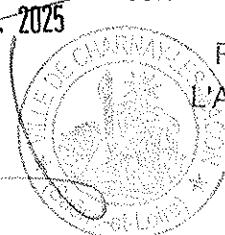
- Participations

Les participations listées à l'article L332-6 du code de l'urbanisme pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de décision ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fait à CHARNAY-LES-MACON

Le 04 DEC. 2025

Le Maire,



Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué

Patrick BUHOT

### Délai de recours

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

### 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.

### 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.

---