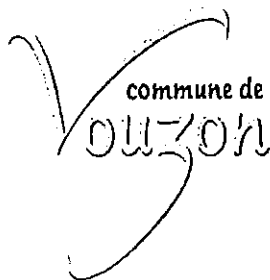


REPUBLIQUE FRANCAISE

*A rappeler dans toute correspondance***DOSSIER N° CU04129622K0003**

Déposé le : 17/10/2022

Adresse : La Bergerie

Parcelle : 0E-1300, 0E-0974, 0E-0980, 0E-0982, 0E-0983, 0E-1297, 0E-1338, 0E-1340, 0E-1342, 0E-1344

**DESTINATAIRE**

SCP PERRONNET LUCAS

M. François PERRONNET

23 RUE DE LA CORDONNERIE

45190 BEAUGENCY

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL  
RÉALISABLE****DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE****LE MAIRE,****Vu** la demande d'un certificat d'urbanisme :

- situé : La Bergerie
- cadastré : E-1300, E-0974, E-0980, E-0982, E-0983, E-1297, E-1338, E-1340, E-1342, E-1344
- présentée le : 17/10/2022
- représenté par : SCP PERRONNET LUCAS
- enregistrée par la mairie de : Vouzon
- sous le numéro : CU04129622K0003

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en : la création d'un lotissement d'un terrain à bâtir à usage d'habitation. Terrain d'environ 880 m<sup>2</sup> avec une surface de plancher maximum de 200 m<sup>2</sup> ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2003 ;**Vu** la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 18 novembre 2010 ;**Vu** les mises à jour du Plan Local d'Urbanisme approuvées par arrêté n° 2017/19 en date du 3 février 2017 et n° 2017/22 en date du 9 février 2017 ;**Vu** le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2018 ;**Vu** la délibération du Conseil Général du Loir et Cher en date du 21 octobre 2013 instaurant la part départementale de la taxe d'aménagement ;**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 6 juillet 2021 modifiant la part communale de la taxe d'aménagement ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement d'un terrain à bâtir à usage d'habitation.

## CERTIFIE

### Article 1

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve des dispositions et prescriptions énumérées aux articles suivants indiquant les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain ainsi que l'état des équipements publics.**

### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

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 : UB*

Le projet devra respecter les prescriptions d'urbanisme liées à la zone **UB**, notamment en termes d'architecture, de matériaux, d'implantation et de couleur.

Le terrain est grevé des Servitudes d'Utilité Publiques (S.U.P.) suivantes :

- servitude relative à la protection des monuments historiques (servitude AC1),

Le terrain est de plus concerné par :

- Une zone Natura 2000 (Directive Habitat)
- Une zone Aléa argile qui va de faible à moyen

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.

Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.

Dans ces zones identifiées comme moyenne ou forte, le dispositif impose :

- Au vendeur d'informer le potentiel acquéreur du terrain non bâti de l'existence du risque RGA. Ainsi le vendeur réalise une étude géotechnique préalable (équivalente G1) dont la durée de validité est de 30 ans. Elle doit permettre d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.
- Au maître d'ouvrage, dans le cadre du contrat conclu avec le constructeur ayant pour objet les travaux de construction, ou avec le maître d'œuvre. Le maître d'ouvrage a le choix entre :
  - fournir une étude géotechnique de conception (type G2) prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment Celle-ci prescrit des dispositions de construction, elle n'est valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.
  - le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.
- Au constructeur de l'ouvrage qui est tenu, soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. Cette alternative permet de laisser le choix au maître d'ouvrage en minimisant son investissement financier.

### Article 3

Le Droit de Prémption Urbain s'applique au bénéfice de la Commune.

### Article 4

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

- Taxe d'Aménagement :

Taux communal en % :	3
Taux départemental en % :	2,5

- Redevance d'archéologie préventive :

Taux en % :

0,40

### Article 5

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Le terrain objet de la demande est desservi par :

RESEAUX	DESSERTE	GESTIONNAIRE DU RESEAU
EAU POTABLE	desservi	Commune
ASSAINISSEMENT COLLECTIF	desservi	Commune
POTEAU INCENDIE	desservi	PEI 18 à 70m
VOIRIE	desservi	Voie communale
ELECTRICITE	desservi	ENEDIS

La distance entre le réseau existant et la parcelle semble permettre un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un ou plusieurs branchements conformes à la norme NF C 14-100. Dans ces conditions, aucune contribution financière n'est due par CCU.

### Article 6

#### OBSERVATIONS et PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Tout projet de construction, de modification ou de changement de destination des immeubles existants ou d'aménagement sur le terrain devra faire l'objet d'une demande d'autorisation administrative préalable à l'exécution des travaux (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, ...) et devra respecter le règlement au secteur du Plan Local d'Urbanisme, plus particulièrement les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives de propriétés, à la hauteur, à l'aspect architectural, à l'intégration dans l'environnement et à l'obligation de réaliser des aires de stationnement et des espaces libres de toute construction, voiries et stationnement.

Une permission de voirie devra être sollicitée auprès de la Mairie pour la création des accès.

Le demandeur devra solliciter le service Déchets et Propreté du SMICTOM pour envisager une dotation en bacs correspondant au projet.

Vouzon, le 25 NOV. 2022



Le Maire,

Jean-François LAHAYE

---

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

Depuis le 01/07/2012, la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE) a été remplacée par la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par Délibération du Conseil Municipal en date du 25/06/2012.

**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. 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 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.

**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).

Enedis - Cellule AU - CU

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DE SOLOGNE  
12 ALLEE DE LA CHAVANNERIE  
45240 LA FERTE SAINT AUBIN

Téléphone : 0970 831 970  
Télécopie : 0247766155  
Courriel : cen-are@enedis.fr  
Interlocuteur : SOW Hawa

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.  
OLIVET, le 27/10/2022

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU04129622K0003 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : LA BERGERIE  
41600 VOUZON  
Référence cadastrale : Section OE , Parcelle n° 1300 974 980 982 983 1297 1338 1340  
1342 1344  
Nom du demandeur : PERRONNET FRANCOIS

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension<sup>1</sup> de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. Dans ces conditions, aucune contribution financière<sup>2</sup> n'est due par la CCU.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Votre conseillère**

<sup>1</sup> au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.

<sup>2</sup> Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie