

REPUBLIQUE FRANCAISE

*A rappeler dans toute correspondance***DOSSIER N° CU04129624K0002**

Déposé le : 28/06/2024
Adresse : RUE DE LA FONTAINE
Parcelle : 0E-0016, 0E-0017, 0E-0018

DESTINATAIRE

SCP PERRONNET LUCAS
23 RUE DE LA CORDONNERIE

45190 Beaugency

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
RÉALISABLE n° 2024/114
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

LE MAIRE,**Vu** la demande d'un certificat d'urbanisme :

- situé : RUE DE LA FONTAINE
- cadastré : 0E-0016, 0E-0017, 0E-0018
- présentée le : 28/06/2024
- représenté par : SCP PERRONNET LUCAS
- enregistrée par la mairie de : Vouzon
- sous le numéro : CU04129624K0002

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un lot à bâtir.

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 lot à bâtir,

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. R.111-2, 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)

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	

VOIRIE	desservi	Voie communale
ELECTRICITE	desservi	ENEDIS

La puissance de raccordement est définie par défaut à 12 kVa en monophasé ou 36 kVA en triphasé.
Si la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C14-100. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour alimenter la parcelle.
La contribution à ces travaux d'extension sera à la charge de la CCU, hors exception, pour la part des équipements située en dehors du terrain d'assiette de l'opération, et à la charge de l'aménageur ou promoteur pour les équipements situés à l'intérieur de l'assiette de l'opération.

Si 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 22/08/2024



Le Maire,

Jean-François LAHAYE

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.

Dossier transmis au Préfet le :

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'enseillement, 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).