



REPUBLIQUE FRANCAISE

*A rappeler dans toute correspondance*

DOSSIER N° CU04129624K0001

Déposé le : 28/03/2024  
Adresse : Rue d'Orléans  
Rue de Châteauvieux  
Parcelles : 0C-0289, 0C-0288

DESTINATAIRE

SCP PERRONNET LUCAS  
23 RUE DE LA CORDONNERIE  
45190 BEAUGENCY

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**  
**RÉALISABLE n° 2024/ 73 .**  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

LE MAIRE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme :

- situé : Rue d'Orléans / Rue de Châteauvieux
- cadastré : 0C-0289, 0C-0288
- présentée le : 28/03/2024
- représenté par : SCP PERRONNET LUCAS
- enregistrée par la mairie de : Vouzon
- sous le numéro : CU04129624K0001

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en : création de deux terrains 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 réalisation d'une division parcellaire en vue de sortir deux lots 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. 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)

### 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 15 à 80m
VOIRIE	desservi	Voie communale et départementale
ELECTRICITE	desservi	ENEDIS

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, Enedis estime que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conforme au référentiel technique d'Enedis. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Enedis rappelle que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

### 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

23 MAI 2024

Le Maire



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

SERVICE INSTRUCTEUR DES PORTES DE SOLOGNE  
12 ALLEE DE LA CHAVANNERIE  
45240 LA FERTE SAINT AUBINTéléphone : 0970 831 970  
Télécopie : 0247766155  
Courriel : cen-arc@enedis.fr  
Interlocuteur : Mothana ANTHONIOZ

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.

OLIVET, le 11/04/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU04129624K0001 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : Rue d'Orléans / Rue de Châteauvieux  
41600 VOUZON

Référence cadastrale : Section OC , Parcelle n° 0289  
Section OC , Parcelle n° 0288

Nom du demandeur : SOP PERRONNET LUCAS

Dans le cadre de cette instruction, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 b) du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier<sup>1</sup>.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conforme au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Mothana ANTHONIOZ

Votre conseiller

<sup>1</sup> Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé

