PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Préfet du Cher

dossier n° CUb 018 279 24 V0668

date de dépôt : **27 novembre 2024**
demandeur : **Monsieur BONNECHERE Samuel**
pour : **Construction d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 3,3 MWc**
adresse terrain : **Chemin du Colombier lieu-dit « Le Colombier », à Vierzon (18100)**

CERTIFICAT d'URBANISME TACITE
délivré au nom de l'État
Opération réalisable

Le préfet du Cher,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu la demande présentée le 27 novembre 2024 par Monsieur BONNECHERE Samuel demeurant 3, allée des genets, Nançay (18330), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

  - cadastré EP 26,EP 27

  - situé chemin du Colombier
    lieu-dit « Le Colombier »
    18100 Vierzon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une centrale photovoltaïque. d'une puissance de 3,3 MWc ;

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 le 01/07/2005, modifié le 09/10/2017 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 1er juillet 2005, modifié le 24 juin 2010 par délibération du conseil municipal ;

Vu la modification simplifiée du plan local d'urbanisme approuvée par délibération du conseil communautaire Vierzon, Sologne, Berry du 9 octobre 2017 ;

Vu l'avis de la régie eau et assainissement de Vierzon du 26/11/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du centre de gestion de la route ouest du 16/12/2024 ;

Vu l'avis de RTE - réseau de transport d'électricité - du 19/12/2024 ;

Vu l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels et forestiers du 16/01/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable d' ENEDIS ;

Vu l'avis favorable du maire de Vierzon du 26/12/2024 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 3,3 MWc sur un terrain situé 3, chemin du Colombier, lieu-dit "Le Colombier", parcelles cadastrées EP 26 et EP 27, sur la commune de Vierzon ;

Considérant que le projet est situé en zone AUa du Plan Local d'Urbanisme de Vierzon où sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et général ainsi que les ouvrages techniques ;

Considérant que les installations de production d'énergie sont considérées comme des installations d'intérêt collectif ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 27/01/2025, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième 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 dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.
Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée ;

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.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone AU secteur AUa (zone à urbaniser)

Le terrain est situé en zone de sismiscité 2 (faible) en application du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité au territoire français.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Non	Non		
Électricité	Oui	-		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Oui		

Centre de gestion de la route ouest : Le cheminement des câbles reliant le site au poste source ENEDIS peut passer en bordure de routes départementales. Dans ce cas, les travaux seront soumis à autorisation de voirie délivré par le CD 18 après envoi de la demande par l'intervenant.
Le pétitionnaire devra s'assurer que les caractéristiques géométriques et structurelles des routes départementales et communales seront adaptées aux convois amenant les éléments du futur parc photovoltaïque. Si nécessaire, il veillera à prendre contact avec la direction des routes et de la mobilité et la/les communes concernées pour obtenir les informations structurelles des chaussées.
Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.

Article 4

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 :

TA Communale	Taux = 2,50 %
TA Départementale	Taux = 1,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 5

Les participations ci-dessous 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 permis 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.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

Participation conventionnelle

- Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4 du code de l'urbanisme)

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire comprenant une étude d'impact

Fait à Vierzon, le 4/02/2025

Pour le préfet du Cher,
Le sous-préfet de Vierzon

Thierry CARDOUAT

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
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.