



## Certificat d'Urbanisme Opérationnel (Cub) Opération réalisable

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Commune de LA LOUPE

|                           |                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dossier N°</b>         | : CU 0282142500031                                                                          |
| <b>Date de dépôt</b>      | : 05 juillet 2025                                                                           |
| <b>Demandeur</b>          | : Madame Geneviève LORIN demeurant à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône) 2 rue Marcel Arnaud |
| <b>Adresse du terrain</b> | : 5/7 rue Henri Rousseau à La Loupe (28240)                                                 |
| <b>Cadastré</b>           | : AE-0003, AE-0328, AE-0325, AE-0308 d'une surface totale de 1048 m²                        |
| <b>Opération projetée</b> | : Maison d'habitation – 100 m²                                                              |

Le Maire de La Loupe,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme référencée ci-dessus indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 référencé ci-dessus, et précisant si ce terrain peut être utilisé pour l'opération projetée référencée ci-dessus,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Terres de Perche approuvé le 12 novembre 2024,

Vu l'affichage du dépôt de la demande en Mairie en date du 30 juin 2025,

Vu l'avis favorable (Informations) de d'ENEDIS en date du 03 juillet 2025

Vu l'avis favorable d'Aqualter, délégataire eau et assainissement, en date du 30 juin 2025

### CERTIFIE

**Article 1 :** Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

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 présent certificat d'urbanisme, 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.

### Article 2 :

|                                              |                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Document d'urbanisme</b>                  | Le terrain est situé dans une commune dotée d'un PLUi susvisé.                                                                                       |
| <b>Zone(s)</b>                               | UPL                                                                                                                                                  |
| <b>Servitude(s) d'Utilité(s) Publique(s)</b> | Néant                                                                                                                                                |
| <b>Contrainte(s)</b>                         | Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (voies ferrées) – catégorie 3<br>Contrainte attachée aux réseaux de télécommunication |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Droit de Prémption</b>             | Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre de Droit de Prémption Urbain approuvé par délibération du 28 janvier 2025 au bénéfice de la commune de La Loupe.                                                                                                                                                                                      |
| <b>Plan de Prévention des Risques</b> | Arrêté préfectoral du 10 juin 2015 : la totalité des communes du Département est exposée aux risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transport de Matières Dangereuses et Aléa Retrait-gonflement des argiles.</li> <li>- Le terrain est exposé à un risque de sismicité très faible (décret et arrêté du 22/10/2010).</li> </ul> |

**Article 3 :** L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Equipement     | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau | Observations                                                                 |
|----------------|------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Eau potable    | oui              |                     | Aqualter               |                                                                              |
| Électricité    | oui              |                     | ENEDIS                 |                                                                              |
| Assainissement | Non desservi     |                     | Aqualter               | A créer si construction envisagée                                            |
| Voirie         | Chemin empierré  |                     | Ville de La Loupe      | Chaussée à réaliser jusqu'à l'accès de la parcelle si construction envisagée |

**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 :

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| <b>TA Communale</b>                       | Taux = 2.60 % |
| <b>TA Départementale</b>                  | Taux = 2.4 0% |
| <b>Redevance d'Archéologie Préventive</b> | Taux = 0.40 % |

**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 : Néant**

**Article 6 :** Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de déclaration préalable – Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.
- Demande de permis d'aménager.
- Demande de permis de construire accompagné de l'attestation RE2020 et de l'attestation SPANC.
- Le recours à un architecte est nécessaire en cas de projet supérieur à 150 m² de surface de plancher.

**Article 7 :** La durée de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa date de signature.

Fait à La Loupe, le 30 juillet 2025

Pour le Maire  
L'Adjoint au Maire délégué

Jean-Jacques GLATIGNY



## INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT

**EXECUTION** : La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**DELAIS ET VOIES 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'État. 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).

**DUREE DE VALIDITE DU CERTIFICAT D'URBANISME** : 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. 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 présent certificat d'urbanisme, 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.



**Monsieur le Maire  
Hotel de Ville  
Place de l'Hotel de Ville  
28240 La Loupe**

Chartres le 30 juin 2025

**Objet : Avis sur demande de certificat d'urbanisme**

Affaire suivie par M.GABORI

Monsieur le Maire,

Suite à votre demande, veuillez trouver ci-joint notre avis sur le dossier de certificat d'urbanisme suivant :

**Dossier N° : CUb 028 214 25 00031**

**Demandeur : LORIN**

**Commune : LA LOUPE**

**Observations :**

- La parcelle est déjà raccordée au réseau d'eau potable
- La parcelle n'est pas desservie par l'assainissement collectif
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée sous réserve de la vérification de la faisabilité par une étude. En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales ne pourra pas être réalisée vers un réseau car il n'y en a pas à proximité de la parcelle.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

**Le Responsable Eau Potable**

Enedis - Cellule AU - CU

MAIRIE DE LA LOUPE SERVICE URBANISME  
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE  
28240 LA LOUPE

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

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**  
OLIVET, le 03/07/2025

REÇU

04 JUL. 2025

MAIRIE de LA LOUPE

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0282142500031 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 5/7, Rue Henri Rousseau  
28240 LA LOUPE  
Référence cadastrale : Section AE , Parcelle n° 0003  
Section AE , Parcelle n° 0328  
Section AE , Parcelle n° 0325  
Section AE , Parcelle n° 0308  
Nom du demandeur : LORIN Geneviève

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 prévoit d'alimenter une installation qui relève 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, conformément 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 prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Mothana ANTHONIOZ**

**Votre conseiller**

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