Commune de VIGNOUX-SUR-BARANGEON

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL AVEC PRESCRIPTIONS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Type de la demande : CUb	
Demande déposée le **23/10/2020** Complétée le **23/10/2020**	
Objet de la demande : **Construction de 3 maisons d'habitation d'une surface plancher de 200 m² - 3 lots à bâtir**	
Par :	Maîtres BLANCHET - DAUPHIN - PIGOIS ET VILAIRE
Demeurant à :	52bis avenue Jean ChateletBP39 18500 MEHUN-SUR-YEVRE
Représenté par :	
Pour :	Construction de 3 maisons d'habitation d'une surface plancher de 200 m² - 3 lots à bâtir
Sur un terrain sis à :	le Champ de la Grande Rue

Référence dossier

N° CU 18281 20 V0017

Parcelles : AV0164 AV0165 AV0166

Le Maire,
Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants
Vu le PLU approuvé le 17/06/2013,
Vu l'avis du service ENEDIS en date du 19/11/2020
Vu l'avis du service VEOLIA EAU en date du 13/11/2020,

Considérant que le terrain objet de la demande est situé en partie en zone Uh et en partie en zone N du PLU et porte sur la possibilité de diviser une unité foncière composée de 3 parcelles cadastrées AV0164, AV0165 et AV0166,

Considérant que la zone N du PLU est une zone réservée aux zones naturelles, forestières, boisées ou végétalisées, où aucune construction nouvelle n'est admise,

Considérant que la partie du terrain située en Uh est une zone réservée aux secteurs urbanisés à faible densité, sous forme de hameaux, où les constructions à usage d'habitation sont admises sous conditions,

Considérant que le lot C est en partie situé en zone Uh et N du PLU et que seule la partie du terrain en zone Uh peut être constructible,

Considérant que pour être constructible, la partie du terrain située en zone Uh doit être desservie par les réseaux publics d'eau et d'électricité et d'un assainissement autonome à défaut d'un réseau public d'eaux usées,

Considérant que le lot C n'est pas desservi par le réseau public d'eau potable au droit du terrain,

Considérant que pour être constructible, le terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'il aura à supporter,

Considérant que le lot C est desservi par un accès prévu entre le lot A et le lot B,

CERTIFIE

ARTICLE 1 - Le présent certificat d'urbanisme est délivré assorti de prescriptions nécessaires dans l'utilisation du terrain pour l'opération mentionnée dans la demande susvisée, sous réserve des prescriptions énoncées ci-dessous.

ARTICLE 2 - Les règles applicables au terrain sont les suivantes :

- *NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN*

  Le Plan Local d'Urbanisme susvisé

  Zone(s) : **N-Uh**

- *OPERATION*

Division pour création de 3 lots à bâtir

- *DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT*

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée) ***SANCTION*** *: Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration*

ARTICLE 4 - La nature des servitudes applicables au terrain est la suivante :

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Type de servitude	Nom	Observations
PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques exploitées par l'état	Centre émetteur d'Allouis	

AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Type de servitude	Nom	Observations
Zone de sismicité	Aléa sismique	zone de sismicité 2 faible
Zone à risques naturels prévisibles	Mouvements de terrain	prescrit le 20/12/2005

Comme le terrain est situé en zone de sismicité 2 faible, toute construction devra respecter les règles de construction correspondantes.

ARTICLE 5 - La situation des équipements est la suivante :

- **Eau potable** :

- **nature**	- **gestionnaire**	- **date de desserte**
- Desserte partielle	- VEOLIA	-

Dans le cadre d'un raccordement individuel eau :
Le réseau public d'eau ne peut pas desservir directement le lot C : un raccordement individuel au réseau public se fera par l'intermédiaire du chemin d'accès privé.
L'extension du réseau public n'est pas prévue.

- **Electricité** :

- **nature**	- **gestionnaire**	- **date de desserte**
- Desserte totale	- ENEDIS	-

Dans le cadre d'un raccordement individuel électricité :
Le réseau public d'électricité est situé à proximité.
L'extension du réseau public n'est pas prévue et ne pourra être mise à la charge de la commune. La construction sera subordonnée à un raccordement individuel.

- **Assainissement** :

- **nature**	- **gestionnaire**	- **date de desserte**
- Non desservie	- Commune de Vignoux sur Barangeon	-

- **Voirie :**

- nature	- gestionnaire	- date de desserte
- Desserte partielle	- Commune de Vignoux sur Barangeon	-

Le lot C sera desservi par un accès dont les caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'il aura à supporter.

ARTICLE 6 - Taxes et contributions :

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- Taxe d'aménagement

	Part communale	Part départementale
Taux	4 %	1,1%

- Redevance d'archéologie préventive (RAP)

Taux	0,4 %

Le fait générateur de ces taxes est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.
Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature donneront lieu également au paiement d'une taxe d'aménagement.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

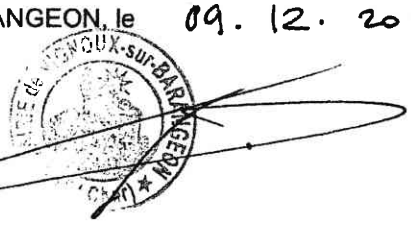
- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

FORMALITES ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Déclaration préalable (accès privé au lot C)
- Permis d'aménager (accès commun aux 3 lots)

VIGNOUX-SUR-BARANGEON, le 09. 12. 2020



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.