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 **27/02/2023** Complétée le **27/02/2023**	
Objet de la demande : **CU opérationnel**	
Par :	SCP BLANCHET-DAUPHIN PIGOIS-VILAIRE
Demeurant à :	52bis Avenue Jean Chatelet 18500 MEHUN-SUR-YÈVRE
Représenté par :	Monsieur VILAIRE Simon
Pour :	Construction d'une maison d'habitation
Sur un terrain sis à :	le Champs de Fondereaux

Référence dossier

N° CU 18281 23 V0022

Parcelles : AX0020

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 maire,
Vu l'avis du service Enedis en date du 07/03/2023
Vu l'avis du service Véolia en date du 07/03/2023

Considérant que le terrain objet de la demande est situé zone Uh et A du PLU et porte sur la possibilité d'édifier une maison d'habitation,

Considérant que la partie du terrain située en zone 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 pour être constructible, le terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau et d'électricité, par un assainissement autonome à défaut d'un réseau public d'eaux usées et par un accès présentant les caractéristiques nécessaires pour la construction qu'elle aura à desservir,

Considérant que le projet nécessite une extension du réseau électrique afin de desservir le terrain d'assiette,

Considérant que le terrain n'est pas desservi par un accès présentant des caractéristiques suffisantes pour supporter la construction projetée,

Considérant que la zone A est une zone agricole où les constructions, installations et travaux non liés à cette activité ne sont pas admises,

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, **QUI N'EST PAS ACCEPTABLE EN L'ETAT.**

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

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

- *OPERATION*

  Edifier une maison d'habitation

- *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

Néant

AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Type de servitude	Nom	Observations
Zone de sismicité	Aléa sismique	zone de sismicité 2 faible

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 totale	- VEOLIA EAU	-

Dans le cadre d'un raccordement individuel eau :
Le réseau public d'eau est situé à proximité.
L'extension du réseau public n'est pas prévue. La construction sera subordonnée à un raccordement individuel.

- **Electricité** :

- **nature**	- **gestionnaire**	- **date de desserte**
- Non desservie	- ENEDIS	-

Dans le cadre d'un raccordement individuel électricité :
Le réseau public d'électricité n'est pas 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	- Communauté de Communes Vierzon Sologne Berry - SPANC	-

- **Voirie** :

- **nature**	- **gestionnaire**	- **date de desserte**
- Desserte insuffisante	- Commune de Vignoux sur Barangeon	-

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.

VIGNOUX-SUR-BARANGEON, le 13 Mars 2023

MAIRIE de VIGNOUX-sur-BARANGEON 18 (Cher)

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 de 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 du 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

Droit 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.

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.

Délais et voies de recours : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.
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 quatre mois vaut rejet implicite).

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

Enedis - Cellule AU - CU

Téléphone : 0970 831 970
Télécopie : 0247766155

Courriel : cen-are@enedis.fr
Interlocuteur : TAVERNIER Yolene

VIERZON SOLOGNE BERRY CENTRE INSTRUCTEUR URBANISME COMMUNAUTAI
2 RUE BLANCHE BARON
BP 10232
18100 VIERZON

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**

OLIVET, le 07/03/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU01828123V0022 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	LES CHAMPS DE FONDEREAUX 18500 VIGNOUX-SUR-BARANGEON
Référence cadastrale :	Section AX , Parcelle n° 20
Nom du demandeur :	VILAIRE SIMON

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 serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

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 C 14-100. Dans ces conditions, une contribution financière[1] sera due par la CCU à Enedis, hors exception.

Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle.

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

Yolene TAVERNIER
Votre conseiller

[1] Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

Enedis - Cellule AU - CU
ZAC du Moulin 336 Boulevard Duhamel Dumonceau
45160 OLIVET

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement
Enedis-DirRAC-DOC-CU2.2 V.3.0

VEOLIA
EAU

VIERZON le : 7/3/2023

Destinataire :

Mairie de Vignoux
Service Urbanisme
25 Rue de la République
18500 VIGNOUX/BARANGEON

Agence du CHER
Parc Technologie de
Sologne
Allée Georges Charpak
18 100 VIERZON

TELEPHONE : 02 48 52 93 51
TELECOPIE : 02 48 52 93 69

Messieurs,

Suite à votre demande de Certificat d'Urbanisme référencée : CU 018 281 23 V0022

Eau potable

Canalisation au droit de la parcelle :

☑ Oui ☐ Non

Plan du réseau AEP joint :

☑ Oui ☐ Non

Assainissement

Canalisation au droit de la parcelle :

☐ Oui ☑ Non

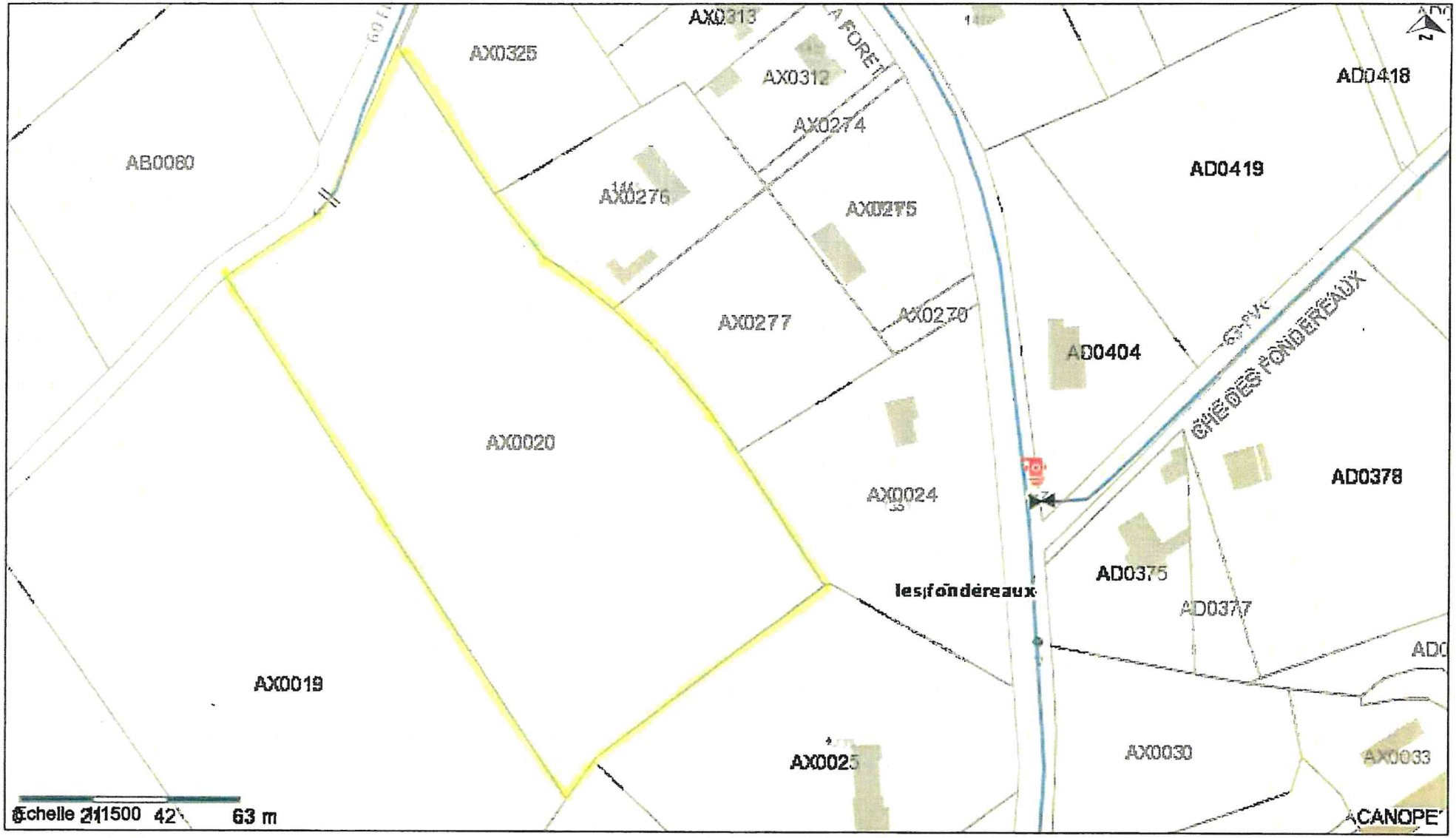
Plan du réseau EU joint :

☐ Oui ☑ Non

Observations ou réserves :

J. CLAIN

LE CHAMPS DE FONDEREAUX



Mardi 28 février 2023
Réseaux AEP