

Demande déposée le 02/07/2024

N° CU 03060 24 A0015

Par : SAS HAPPY HOUSE

Demeurant à : 52 route du Fau 63300 THIERS

Sur un terrain sis à : 52 route de la Montee du Loup  
03110 CHARMEILRéférences  
cadastrales : AI0146**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**Superficie du terrain de la demande (1) : 3693,00 m<sup>2</sup>

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

**CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**Certificat d'Urbanisme type B : possibilité de réaliser une opération déterminée (Article L 410-1-2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme)

➤ Projet de création d'un lotissement avec 4 lots à bâtir

**CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**Le(s) terrain(s) visé(s) au cadre 2 ci-dessus est (sont) **CONSTRUCTIBLE(S)**

(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10)

L'opération est **REALISABLE** sous réserve de :

- de la prise en charge par le pétitionnaire de l'extension du réseau d'électricité et de l'eau potable via une participation pour équipement propre, en application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.
- La voirie future devra respecter les règles définies aux dispositions générales 7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme notamment : « Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. »  
Il sera donc nécessaire d'aménager un point de collecte des ordures ménagères en entrée de lotissement.  
De même, la collectivité sera vigilante à la qualité et la pérennité des aménagements communs projetés lors de l'instruction des dossiers.

**CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES**

Néant

**CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION**

Droit de préemption urbain instauré par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2006

Bénéficiaire : Commune de Charmeil (délégation de l'EPCI à la commune par délibération du 20/09/2018)

(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.

**CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

**AS1 Vichy Saint Yorre-Périmètre de protection eau minérale**  
**T4 Aéroport Vichy-Charmeil-Zone maximale de Balisage**  
**T5 Aéroport Vichy-Charmeil-Zone maximale de dégagement**

**PM1 PPR RGA:**

*Le terrain est situé dans le périmètre concerné par le plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 août 2008.*

Le projet devra se référer au règlement (cf fiche jointe).

**CADRE 8 : ALIGNEMENT**

Néant

**CADRE 9 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

**Vu le Plan local d'urbanisme (révision générale n°1) approuvé le 14/06/2018 par délibération du conseil communautaire de Vichy Communauté et mis à jour le 07/10/2022, le 19/01/2023 et le 06/12/2023, puis modifié par délibération en date du 11/04/2024;**

**Zone : UB**

**CADRE 10 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)

UB : Zone urbaine d'habitat

**CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS****EAU POTABLE: DESSERVIE**

Vu l'avis favorable assorti de prescription du SMEA en date du 22.07.2024

Si le terrain doit être raccordé en eau potable, le SMEA- Commission Locale de VENDAT prendra en charge la pose de regards de comptage individuels à la demande et aux frais de chaque abonné.

Chaque maison doit avoir un branchement individuel pour chaque indivision.

**ASSAINISSEMENT : DESSERE TOTALE**

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service Assainissement de Vichy Communauté en date du 05.07.2024

**Desservie par un réseau d'eaux usées**

Il y a un branchement sur le réseau d'eaux usées en attente, mais pas de boîte de branchement. La boîte de branchement devra être mise en place par Vichy Communauté (aux frais du demandeur) en limite de propriété. Les siphons de sol intérieur du garage devront être raccordés sur le réseau des eaux usées.

**Desservie par un réseau d'eaux pluviales**

Il n'y a pas de branchement en attente. Le branchement devra être réalisé par Vichy Communauté (aux frais du demandeur) en limite de propriété sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Vous avez le choix du mode de gestion de vos eaux pluviales : infiltration de tout ou partie des eaux de ruissellement sur la parcelle, ou raccordement au réseau public d'eaux pluviales, après rétention de la pluie décennale (20 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé), et avec un débit limité (3l/sec/ha de parcelle, avec un minimum de 3 l/sec).

**ELECTRICITE : NON DESSERVIE**

Vu l'avis favorable assorti de prescription d'ENEDIS en date du 15.07.2024

« Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension<sup>2</sup> de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle ».

**VOIRIE: DESSERVIE** par la route départementale dénommée route de la Montée du Loup – en agglomération

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Unité Technique Territoriale en date du 16.07.2024

Le projet utilisera l'accès existant : accès conforme à aménager

**Les branchements aux différents réseaux concessionnaires devront faire l'objet d'une étude VRD afin de raccorder les différents lots et de minimiser l'impact sur les chaussées départementale.**

**Aucun raccordement individuel ne pourra être autorisé au vu du nombre de lots créés.**

**Toute demande à titre individuel sera rejetée par le gestionnaire de voirie.**

Les travaux devront faire l'objet d'une permission de voirie demandée au gestionnaire de la route.

Les eaux pluviales de la parcelle devront être canalisées. Aucun rejet ne sera toléré sur la route départementale.

**CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS**

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

- Taxe d'aménagement
- Part communale : 2% délibération du Conseil Municipal du 31/08/2011
- Part départementale (Protection des Espaces Naturels Sensibles et Dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) : 1,24%
- Archéologie préventive : 0,4 %

**Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :**

Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2015**, seules sont exigibles :

- participation à la réalisation d'équipements publics dans le cadre d'un projet urbain partenarial
- participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 du CU
- participation pour la réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du CU.
- La participation voirie et réseaux dans le cas d'une délibération spécifique (propre à chaque voie) prise avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015

**CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES****SURSIS A STATUER**

Cas d'un document d'urbanisme en cours d'élaboration, ou de révision :

Une décision de sursis à statuer pourra être opposée à une demande d'autorisation ou une déclaration préalable (cf. cadre 9)

**SISMICITE**

Le projet est situé dans une zone de sismicité 2 (décrets n°2010-1254 et 2010-1255). Les règles de construction à mettre en œuvre suivant la nature des ouvrages sont définies notamment par le décret du 22 octobre 2010 et par l'arrêté du 19 juillet 2011.

**BRUIT**

La construction est située à l'intérieur d'un secteur de nuisance affecté par le bruit qui impose des prescriptions d'isolation acoustique particulières à la charge du demandeur. Ces zones sont définies par l'arrêté préfectoral n° 2627-2022 du 02 décembre 2022 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Allier, il est consultable sur le site internet de la Préfecture de l'Allier.

**CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

- Permis d'aménager
- Permis de construire

**ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 305 €.**

**La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.**

CHARMEIL, le 26 août 2024

le Maire,  
Francis GONZALES



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE**

**DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

**ATTENTION**

**Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.**

**PROLONGATION DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme peut être **prorogé**, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par périodes d'une année**, sur demande présentée **deux mois au moins avant** l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

*(Permis de Construire, Permis d'aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable)*

**ATTENTION :**

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 305€.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE**

*(Articles L.431-1 et suivants et R.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme)*

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol de la surface constitutive de surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (Décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016)

*(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).*

**DIVISIONS DES TERRAINS**

Sauf si la division constitue un lotissement (*article R 315-1 du Code de l'Urbanisme*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation (*permis d'aménager ou déclaration préalable*), alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (*article L.315-1 du Code de l'Urbanisme*). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non-précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (*article L.111-5 du Code de l'Urbanisme*), sauf exceptions prévues à l'*article R.160-5* du même code.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme peut 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 permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également contester la décision dans le cadre d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée et saisir l'une des juridictions administratives compétentes (Tribunal administratif ou Cour Administrative d'Appel) notamment par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION****ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 305 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**RENSEIGNEMENTS** Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

**MAIRIE DE CHARMEIL SERVICE URBANISME**

Place Robert Chopard

03110 CHARMEIL

Tél : 04 70 32 46 33

Mail : [accueil-charmeil@orange.fr](mailto:accueil-charmeil@orange.fr)