

Demande déposée le 25/02/2025 complétée le 18/06/2025**N° PC 03060 25 A0003****N° AT 03060 25 A0003**Par : **COMMUNE DE CHARMEIL**Demeurant à : **8 Place Robert Chopard - 03110 Charmeil**Représenté par : **Monsieur GONZALES Franck**Pour : **Construction d'un pôle de services en rez-de-chaussée, accompagné de logements sociaux à l'étage, d'une résidence intergénérationnelle**Sur un terrain sis à : **Place Robert Chopard - 03110 CHARMEIL**Références cadastrales : **AL0045 AL0046 AL0048 AL0049 AL0050 AL0051**Surface de plancher : **1210,00 m²**Nb de logements : **14**

Nb de bâtiments :

Destination : **Bureaux
Habitation**

Monsieur le Maire de CHARMEIL

Vu la demande de Permis de Construire valant division et autorisation de travaux sur un Etablissement Recevant du Public susvisée ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants ;

Et plus particulièrement l'article R.431-24 selon lequel lorsque les travaux projetés portent sur la construction de plusieurs bâtiments sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës et que le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le permis de construire tient lieu d'autorisation de division, sous réserve que le dossier comporte le plan de division prévu par les dispositions réglementaires ;

Et plus particulièrement l'article L.425-3 relatif au permis de construire qui tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.111-8 du CCH,

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 ;

Vu les pièces complémentaires en date du 18/06/2025,

Vu le plan de division produit par le pétitionnaire en date du 18/06/2025 ;

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte des Eaux de l'Allier en date du 03/03/2025 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'ARS en date du 18/03/2025 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions du SDIS 03 en date du 18/03/2025 ;

Vu l'avis favorable de l'Unité Technique Territoriale en date du 21/03/2025 ;

Vu le procès-verbal de la commission d'arrondissement de Vichy pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 08/04/2025 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 31/03/2025 précisant que le raccordement nécessite des travaux d'extension du réseau électrique ;

Vu l'avis du SDE 03 en date du 19/05/2025 indiquant que le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite une extension de réseau égale à 100 mètres dont le montant des travaux est estimé à 14 390 € hors taxes ;

Vu les dispositions de la loi dite APER en date du 10/03/2023 modifiant le code de l'énergie et précisant que les extensions de réseau électrique sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ;

Vu la loi n°2025-391 du 30/04/2025 portant dispositions d'adaptation au droit de l'union européenne en matière économique et financière et modifiant l'article L.332-15 du code de l'urbanisme relatif à la participation pour équipement propre ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service Assainissement de Vichy Communauté en date du 13/06/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable de la DGAC SNIA CENTRE EST consultée en date du 28/02/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable du sictom consulté en date du 14/03/2025 ;

Considérant que le projet respecte le règlement de la zone : UB

ARRETE**ARTICLE 1 :**

Le Permis de Construire valant division et autorisation de travaux pour un Etablissement recevant du public **EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande sus visée (cadre 1) et pour les surfaces et indications figurant au cadre 2, sous réserve du respect des articles suivants.

ARTICLE 2 :

Le pétitionnaire respectera les prescriptions émises par les services consultés lors de l'instruction de l'autorisation de travaux sur Etablissement Recevant du Public dont les prescriptions ont été reprises dans le procès-verbal de la commission d'arrondissement de Vichy pour l'accessibilité des personnes handicapées et du SDIS 03 annexés au présent arrêté.

ARTICLE 3 :

La division foncière résultant du présent arrêté s'effectuera conformément au plan de division annexé à la demande. Chaque lot issu de la division est destiné à accueillir un bâtiment tel que figurant au dossier validé à savoir :

- Lot n°1 : 1367 m² destiné à la construction d'une maison médicale et de 4 logements sociaux
- Lot n°2 : 818 m² destiné à la construction d'une résidence intergénérationnelle composée de 10 logements
- Lot n°3 : 96 m² destiné à la construction d'une salle commune
- Des espaces verts accueillant notamment le dispositif d'infiltration des eaux pluviales qui resteront propriété de la commune

Toute modification du plan de division ou des modalités de gestion des espaces communs devra faire l'objet d'une nouvelle autorisation d'urbanisme ou d'un modificatif, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 :

Le pétitionnaire respectera strictement les réserves émises par l'ARS dans son avis ci-joint en date du 18 mars 2025 notamment : « le projet étant situé dans le périmètre de protection des sources de VICHY, il est soumis à l'article L 1322-4 du code de la santé publique qui précise qu'« aucun sondage, aucun travail souterrain ne peuvent être pratiqués dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale naturelle déclarée d'utilité publique, sans autorisation préalable ». Aussi dès lors où des travaux ou sondages souterrains seraient réalisés à une profondeur supérieure à 5 mètres au-dessous du sol naturel, un dossier de demande d'autorisation devra, conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté du 26 février 2007, être transmis au préfet.

Celui-ci recueillera l'avis de l'hydrogéologue agréé et soumettra le dossier à l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques. Les frais d'indemnisation de l'hydrogéologue sont à la charge du demandeur.

Dans un tel cas, les travaux souterrains et sondages ne devront débuter qu'après l'obtention de cette autorisation. Pour de plus amples informations je vous invite à contacter mes services à l'adresse suivante : ars-dt03-sante-environnement@ars.sante.fr »

ARTICLE 5 :

Le pétitionnaire respectera impérativement les prescriptions suivantes du service Assainissement de Vichy Communauté dans son avis ci-joint à savoir :

Eaux Usées : Desservie par un réseau d'eaux usées

Il n'y a pas de branchement sur le réseau d'eaux usées 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.

Eaux Pluviales : 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/m² imperméabilisé), et avec un débit limité (3l/sec/ha de parcelle, avec un minimum de 3 l/sec).

CHARMEIL, le

17 septembre 2025

L'Adjoint,
Jean Pierre



L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'il peut être redevable de la Taxe d'Aménagement et de la Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.).

Nota : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'à l'achèvement des travaux, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être accompagnée d'une attestation de prise en compte de la réglementation thermique en application des articles R.462-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi qu'une attestation de conformité aux règles d'accessibilité.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que toute modification, remplacement ou installation d'enseignes est soumise à autorisation préalable (cerfa n°14798*01)

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.

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.

Le projet est concerné par un aléa fort du risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le projet devra se référer au règlement (cf fiche jointe).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les réserves émises par l'ARS : « Le risque d'espèces allergisantes pour les populations riveraines et les usagers devra être pris en compte y compris dans le choix des essences végétales constitutives du projet d'aménagement (arbres d'alignement et en lisière, vivaces, graminées et couvres-sol...). Un guide d'information sur la végétation en ville du RNSA (réseau national de surveillance aérobiologique) existe parmi d'autres supports d'information.

En phase travaux, toutes mesures seront mises en œuvre pour limiter l'émission des poussières et des particules en suspension, notamment par temps sec. De plus, les aménagements réalisés ne devront pas être à l'origine de nouveaux sites larvaires pour les moustiques-tigre; une attention sur ce sujet est également à intégrer pendant la phase travaux. Il convient ainsi d'intégrer la lutte contre tout lieu de ponte ou de repos, notamment par la suppression des eaux stagnantes et par l'entretien des espaces extérieurs, l'évacuation des feuilles mortes....

Enfin, en phase chantier, toutes mesures devront être mises en œuvre afin de préserver le voisinage des nuisances sonores conformément aux articles R 1334-30 à R 1334-37 du code de la santé publique. Il est recommandé de prévenir les riverains du démarrage et de la durée du chantier. Le chantier devra se dérouler sauf exceptions en jours ouvrables et en période diurne. Après identification des sources de bruit et nuisances associées, toutes mesures seront prises pour limiter les effets sonores vis-à-vis des riverains ».

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS 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 ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis 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.
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

