

**Demande déposée le 07/10/2025**

**N° CU 03060 25 A0034**

Par : **MOULIER-LAFFAY & associés**

Demeurant à : **59 Avenue de Vichy 03270 Saint-Yorre**

Sur un terrain sis à : **5 Impasse des Forestiers  
03110 CHARMEIL**

Références  
cadastrales : **AA0024 AA0065**

**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande (1) : **2646,00 m²**

(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)

➤ **Division des parcelles cadastrées section AA numéros 24 et 65.  
Construction d'un pavillon de plain-pied de 80 m² avec garage attenant de 20 m².**

**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.**

**CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES**

**CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION**

**Droit de préemption urbain simple instauré par délibération du conseil communautaire de Vichy Communauté en date du 20/09/2018**

**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
PT1	Aérodrome VICHY - CHARMEIL-Zone de protection
PT2	Vichy Aérodrome-Secteur de dégagement
T4	Aérodrome Vichy-Charmeil-Zone maximale de Balisage
T5	Aérodrome Vichy-Charmeil-Zone maximale de dégagement
T8	Aérodrome VICHY - CHARMEIL-Zone secondaire de dégagement

**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 du SMEA en date du 27/10/2025

**ASSAINISSEMENT : DESSERTE TOTALE**

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service Assainissement de Vichy Communauté en date du 21/10/2025

**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'existe pas de réseau collectif d'eaux pluviales aux droits du terrain. Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle.

**ELECTRICITE : DESSERTE TOTALE**

Vu l'avis réputé favorable d'ENEDIS consulté en date du 17/10/2025

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que toute extension du réseau électrique sera à sa charge en application des 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
- 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.

**VOIRIE**: DESSERVIE par voie communale dénommée impasse des Forestiers

**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)

**ARGILES**

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la parcelle est touchée par un aléa moyen du risque retrait gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de respecter les prescriptions de la fiche d'information ci-jointe.

**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 oeuvre suivant la nature des ouvrages sont définies notamment par le décret du 22 octobre 2010 et par l'arrêté du 19 juillet 2011.

**ZNIEFF**

Milieu abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales

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

- Déclaration préalable de division
- 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 3 décembre 2015

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 faite 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)