

CERTIFICAT
D'URBANISME

**MAIRIE DE
VICHY**

**CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

N° CU 03310 25 A0675

Terrain sis à : **2 B Rue de Belgique
03200 VICHY**

Références cadastrales : **AX0024**

Superficie : **161,00 m²**

Demande déposée le 15/07/2025

Demandeur : **Maître GOUYARD Emmanuelle**

Le Maire de VICHY,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Communautaire de Vichy Communauté du 28/09/2017, puis modifié en date du 28/03/2019, mis à jour par arrêté du président du 08/04/2019 et du 13/06/2025, mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 12/05/2021, modifié par délibération du conseil communautaire du 08/07/2021, mis à jour par arrêté le 07/10/2022, le 19/10/2022, le 19/01/2023, le 11/10/2023 et le 06/12/2023 et modifié par délibération du conseil communautaire du 08/12/2022 et du 12/12/2024;

CERTIFIE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Nonobstant le document d'urbanisme, les dispositions des articles L 111-1-4, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables

Le document d'urbanisme en vigueur :
Classe le terrain en zone(s) : UA

Porte les prescriptions suivantes :

- 02-00 : Sismicité faible
- 07-00 : Périmètre UNESCO
- 07-01 : C1 : Immeuble ou partie d'immeuble classé(e) au titre des Monuments Historiques
- 07-01 : C2+ : Immeuble exceptionnel

Le terrain est situé dans un lotissement : NEANT

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC2 : Site inscrit de Vichy-Bellerive-sur-Allier-Enceinte du site
- AC4 : Périmètre SPR: Site Patrimonial Remarquable-Périmètre du SPR
- AS1 : Vichy Saint Yorre-Périmètre de protection eau minérale
- PM1 : PPRi Allier 2018-Crue exceptionnelle-limite réglementaire-Enveloppe des zonages réglementaires
- T4 : Aéroport Vichy-Charmeil-Zone maximale de Balisage
- T5 : Aéroport Vichy-Charmeil-Zone maximale de dégagement

ARTICLE 2 – DROIT DE PREEMPTION APPLICABLE AU TERRAIN

Droit de préemption en vigueur :
- Droit de préemption urbain Renforcé

Bénéficiaire du Droit de Préemption :
- Commune de VICHY

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. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetées.

ARTICLE 3 – AUTRES CONTRAINTES APPLICABLES AU TERRAIN

- 17-00 : Risque d'exposition au plomb-Arrêté Préfectoral 1200/02 du 05/03/2002
- 99-00 : SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Casino Le Cercle International
- 99-00 : SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Chalet de gardien
- 99-00 : SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Petit Casino
- 99-00 : SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Pharmacie du Parc
- 99-00 : SUP AC1 superposé entièrement à la SUP AC4 - R500m MH-Villa Saint-Michel Archange

ARTICLE 4 – AUTRES INFORMATIONS

- ☐ Immeuble frappé par un arrêté de péril ou d'insalubrité
- ☒ Le département de l'Allier n'est pas concerné par les termites.
- ☒ Aucune zone de carrière sur le territoire de la commune.
- ☒ Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs : dossier communal d'information avec cartographie consultable auprès du Service Urbanisme de la Ville de Vichy et sur le site Internet de la Préfecture de l'Allier.
- ☒ Délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2007 pour l'instauration d'une taxe forfaitaire sur les cessions de terrains nus devenus constructibles
- ☒ Gestionnaire de la voirie : Voies communales
- ☒ La compétence assainissement est exercée par Vichy Communauté
- ☒ La compétence eau potable est exercée par Vichy Communauté
- ☒ Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) approuvé par délibération du conseil communautaire du 16 juin 2022
- ☐ L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le bâtiment est situé dans un secteur soumis au permis de louer, pour toute nouvelle entrée de locataire dans le logement au 01/07/2021. En effet, depuis le 1er juillet 2021, la communauté d'agglomération Vichy Communauté a instauré le permis de louer sur les communes de Vichy et Cusset.
- Les propriétaires bailleurs possédant un logement dans les quartiers identifiés à ce titre doivent, en fonction de leur zone, soit déposer une déclaration de location soit demander une autorisation de mise en location auprès du service Habitat de Vichy Communauté, avant la signature d'un bail.
- Le présent bâtiment est soumis à ce titre à :
- ☐ Autorisation de mise en location ☐ Déclaration de location
- Le permis de louer doit être joint au bail à chaque nouvelle location et être renouvelé avant la première mise en location qui suivra sa date d'expiration. Sa durée de validité est de deux ans. Passé cette période, et en cas de changement de locataire, le propriétaire devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.
- Pour tout renseignement, vous pouvez consulter le site internet habitat.vichy-communaute.fr/permis-de-louer ou vous rapprocher du service Habitat – 9 Place Charles de Gaulle à Vichy.
- Tél : 04.63.01.10.65
- Mail : habitat@vichy-communaute.fr

ARTICLE 5 – CERTIFICAT D'ALIGNEMENT ET DE NUMEROTAGE

Je soussigné, Frédéric AGUILERA, Maire de Vichy atteste que la parcelle cadastrée AX0024

- est située : 2 B Rue de Belgique et 3 B rue Alquié à VICHY
- n'est pas frappée d'alignement.

ARTICLE 6 – SURSIS A STATUER

Lorsque le document d'urbanisme est en cours d'élaboration, ou de révision une décision de sursis à statuer peut être opposée à une demande d'autorisation ou une déclaration préalable (cf. visa général du document d'urbanisme).

ARTICLE 7 – 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 : 3% ou 5% (Zones commerciales : Les Bartins -Les Ailes- Poincaré)
- 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^{er} janvier 2015**, seules sont exigibles sur le territoire communal de :

- cessions de terrains ou de locaux en application de l'article R 332-16 du CU
- 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.



Vichy, le 05/08/2025

Pour le Maire, **Charlotte Benoit**,
1^{ère} Adjointe déléguée aux Travaux, à l'Urbanisme,
à la Dynamisation du centre-ville, au Commerce et
à l'Artisanat en application de l'arrêté n° 2024-3858
en date du 11 décembre 2024

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 soit 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, Autorisation de Lotir, 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 (Article L.431-3 et R.431-2 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 n'excède pas 150 m².

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 de lotir, 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.

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 VICHY SERVICE URBANISME**

Place de l'Hôtel de Ville 42158

03200 VICHY

Tél : 04.63.01.10.45

Mail : accueilurba.vichy@vichy-communaute.fr