

Commune de CHATEL-GUYON

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Référence dossier :	N°PA 063 103 26 00001
Déposé le : 10/03/2026	
Par :	EURL AVENIR CONSTRUCTIONS
Demeurant à :	16 avenue de Chatel-Guyon 63200 RIOM
Représenté par :	Monsieur FAYET Stéphane
Pour :	Aménagement d'un lotissement comprenant 6 lots, dont 5 lots destinés à la construction et 1 lot affecté à la voirie
Sur un terrain sis :	route de Prompsat – Les Grosliers

LE MAIRE

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Riom Limagne et Volcans approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 07/03/2023,
Vu la modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 09/04/2024,
Vu la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10/12/2024,
Vu le règlement des zones 1AURv et URg,
Vu l'avis de dépôt affiché le 13/03/2026,
Vu les pièces complémentaires du 06/07/2026,
Vu les nouvelles pièces du 25/09/2026,
Vu l'avis de la Direction Routière et d'Aménagement Territorial des Combrailles du 19/03/2026,
Vu l'avis ENEDIS du 24/03/2026

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée. Il est assorti des prescriptions suivantes :

- Le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour assurer la sécurité des personnes et des biens pendant toute la durée des travaux. Il n'est pas dispensé de l'obtention d'une permission de voirie à demander en Mairie si les travaux ont lieu en bordure du domaine public ou sont susceptibles d'entraîner une occupation du domaine public.
- Concernant la création de l'accès, une demande de permission de voirie devra être déposée à la DRAT des Combrailles (pee.combrailles@puy-de-dome.fr). L'aménagement de l'entrée charretière (bateau) sera à la charge du demandeur.

- **Concernant les réseaux :**

- **Eaux usées** : Pour chacun des 5 lots constructibles, prévoir un branchement neuf d'eaux usées et un regard de branchement en limite de propriété sous domaine public.
- **Eau potable** : Prévoir des regards de comptage général en limite du domaine public pour chacun des réseaux d'alimentation du lotissement. Les compteurs et regards d'eau individuels situés dans l'emprise du lotissement seront posés, pour chaque lot, en limite des voiries privées.
- **Eaux pluviales** : Absence de justification de l'impossibilité d'infiltration : les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales des lots devront être gérées indépendamment des eaux pluviales des voiries d'accès.
Cependant, en cas d'impossibilité d'infiltrer, celle-ci devra être justifiée auprès du service des eaux de la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans, conformément à la réglementation en vigueur :
 - Le règlement du service public de l'assainissement collectif et des eaux pluviales, en vigueur depuis avril 2024, impose l'infiltration de 15 mm de pluie par événement pluvieux.
 - Conformément au PLUi, privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Celles-ci peuvent être infiltrées via des dispositifs d'infiltration ou par infiltration dans le terrain naturel.Dans le cas contraire, et sous réserve pour le demandeur de justifier de l'impossibilité technique d'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle auprès du gestionnaire de réseau, et sous réserve du dimensionnement du réseau existant, le débit de fuite, après rétention, ne devra pas excéder 3 litres par seconde. Dans ce cas, et sous réserve de l'avis favorable du service gestionnaire des réseaux, prévoir un branchement neuf d'eaux usées et un regard de branchement en limite du domaine public.

En cas de volonté de rétrocession des espaces et équipements communs d'eau potable et d'eaux pluviales, il sera nécessaire de retourner la convention de transfert d'ouvrages jointe à cet avis.

Article 2 : La surface de plancher maximale autorisée est de 2 000 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs pour chacun des lots.

Les lots 1 à 5 sont destinés à la construction.
Le lot n° 6 constitue l'emprise de la voirie.

Article 3 : Les travaux dont le programme et les plans sont joints au dossier de lotissement seront exécutés par le lotisseur.

Article 4 : Les propriétaires, acquéreurs ou locataires sont expressément informés :

-qu'en application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les 5 ans suivant l'achèvement du lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

-qu'en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviendront caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Article 5 : Les constructions devront se conformer au règlement du PLUi complété par le plan de composition du lotissement.

Article 6 : Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie doit être déclarée sans délai au maire de la commune, conformément à l'article L-112.7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 7 : Conformément à son engagement, le lotisseur devra constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs (article R 442-7 du code de l'urbanisme).

Article 8 : La vente ou la location des lots compris dans le lotissement est subordonnée à l'achèvement des travaux prescrits par le présent arrêté et constatés conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme.

Le permis de construire des bâtiments sur les lots ne pourra être accordé que dans les conditions prévues à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, notamment :

- à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10) du code l'urbanisme (art. R 442-18-a du code de l'urbanisme).

Article 9 : Toute publicité doit faire connaître la date de la décision d'autorisation et mentionner que le dossier peut être consulté à la mairie. Elle ne doit comporter aucune indication qui ne serait pas conforme aux prescriptions dont la décision a été assortie ou qui serait susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots (art. L 442-6 du code de l'urbanisme).

Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement (art. L.442-7 du code l'urbanisme).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son terrain est situé en zone de sismicité 3. Les constructions devront respecter les règles constructives correspondantes.



Fait à CHATEL-GUYON, le 29 SEP. 2026
Pour le Maire,
Par délégation,

Thierry BOULLEAU
Adjoint à l'Administration Générale
et à l'Urbanisme

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.

NOTA BENE : La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (article 29) a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De ce fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension du réseau électrique hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023. **La contribution au coût du branchement et des éventuels travaux d'extension nécessaires à la réalisation d'un projet de production d'énergie est à la charge du demandeur.**

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire : Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

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

- **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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme). Toutefois, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.