

**MAIRIE DE
POUGUES LES EAUX
90 Parc Simone Veil
POUGUES LES EAUX**

Tél : 03 86 90 96 00

DOSSIER N° CU 058214 22 N0041

Déposé le : **13/07/2022**

Demandeur : **Monsieur Philippe LANGUMIER**

Pour : **Découpage de deux parcelles en vue de construire deux maisons individuelles d'environ 100 m² avec accès indépendants.**

Adresse projet : **rue des Montmenades
58320 POUQUES-LES-EAUX**

CERTIFICAT d'URBANISME

Délivré par le Maire au nom de la Commune

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire de POUQUES LES EAUX,

Vu la demande présentée le 13 juillet 2022 par **Monsieur Philippe LANGUMIER**, domicilié 132 rue Alfred Massé, 58320 POUQUES-LES-EAUX, en vue d'obtenir un Certificat d'Urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L 410-1 b) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à des terrains cadastrés Z.R. n°112-115 & 121, sis rue des Montmenades, 58320 POUQUES-LES-EAUX,
- et précisant si ces terrains peuvent être utilisés pour la réalisation de l'opération suivante : découpage de deux parcelles sur les terrains cadastrés Z.R. n°112-115 & 121 en vue de construire deux maisons individuelles d'environ 100 m² chacune avec accès indépendants.

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 le 04/07/2007, modifié le 28/02/2008 et le 28/11/2012 et les révisions simplifiées du 28/11/2012 ;

Vu la délibération N°20-75 du 19 octobre 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Vu l'avis du SIEEEN, en date du 2 septembre 2022 (Annexe n°1) ;

Vu l'avis avec prescriptions du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 10 août 2022 (Annexe n°2) ;

Vu l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé en date du 2 septembre 2022 (Annexe n°3) ;

CERTIFIE

ARTICLE PRELIMINAIRE

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le **13/09/2022**, date de fin du délai d'instruction du certificat d'urbanisme, dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 1

Les terrains objet de la demande peuvent être utilisés pour la réalisation de l'opération envisagée.

ARTICLE 2

Nature des dispositions d'urbanisme applicables aux terrains :

- Code de l'Urbanisme
- Plan Local d'Urbanisme
- **! Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en cours**

Les parcelles de terrains cadastrées Z.R. n°112-115 & 121 sont situées en **Zone U.C.** : zone urbaine moyennement dense non desservie par le réseau d'assainissement collectif, et constituée essentiellement d'habitat de type individuel et également situées en **Zone N.e.** : zone naturelle qui doit être préservée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cette zone est réservée aux activités existantes. (voir plan joint en annexe 4).

Les terrains sont grevés des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Plan de prévention des risques naturels, voir l'arrêté préfectoral n°058-2019-12-09-002 en date du 9 décembre 2019,
- Eléments de paysage n°101 & 102 : haies, arbres, patrimoine naturel, préserver, entretenir et conserver les essences,
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales,

ARTICLE 3

Les terrains sont situés à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Prémption Urbain (simple) au bénéfice de la commune par délibération en date du 30/11/2007, exécutoire le 10/12/2007.

ARTICLE 4

Les participations financières prévues aux articles L332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme pourront être exigées à l'occasion de la délivrance d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable (équipements publics exceptionnels, voiries et réseaux, etc...).

Le pétitionnaire s'assurera également de bénéficier des servitudes légales ou conventionnelles nécessaires à la réalisation de son projet (voirie, réseaux,...).

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Equipement | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau |
|----------------|------------------|---------------------|---|
| Eau potable | Oui | Oui | Service Eau NEVERS AGGLOMERATION 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex ANNEXE n° 2 |
| Electricité | Oui | Oui | SIEEN 7 place de la République - CS 10042 58027 NEVERS Cedex ANNEXE n° 1 |
| Assainissement | Non | Non | Service Assainissement NEVERS AGGLOMERATION 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex ANNEXE n° 2 |
| Voirie | Oui | Oui | Commune |
| Eaux Pluviales | | | Service Assainissement NEVERS AGGLOMERATION 124 Route de Marzy CS 90041 58027 NEVERS cedex ANNEXE n°2 |

ARTICLE 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

| | |
|------------------------------------|---|
| TA Communale | Taux = 1,00 % et taux = 3.00 % - exonération pour les bailleurs sociaux et exonération partielle à hauteur de 80 % du montant de la taxe pour les abris de jardin compris entre 5 et 20 m ² de surface de plancher |
| TA Départementale | Taux = 1,50 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0,40 % |
| Redevance bureau | Néant |

ARTICLE 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, parmi d'autres, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Division foncière,
- Contrôle de conception du système d'assainissement non collectif auprès du SPANC,
- Demande de permis de construire pour une maison et/ou ses annexes comprenant l'attestation d'assainissement non collectif délivrée par le SPANC.

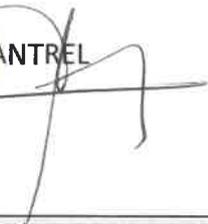
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

POUGUES LES EAUX, le 9 septembre 2022

Le Maire,



Sylvie GANTREL



LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DURÉE DE VALIDITÉ

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, au moins DEUX MOIS avant la fin de la durée de sa validité, accompagnée d'une copie du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

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,...*etc.

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 1 200 € (Article L.480-4 du Code de l'Urbanisme).

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

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.421-2 et R.421-1-1 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 ou l'emprise au sol n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface de plancher).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi 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 1 200 € (Article L.480-4 du Code de l'Urbanisme).

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