N° A.U.-2023-38

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

Tél : 03 86 90 96 00

DOSSIER N° CU 058214 23 N0022

Déposé le : **31/05/2023**

Demandeur : **Monsieur Franck GEDDA**
AGENCE A TAUX REDUITS

Pour : **Passage sur la parcelle D1490 en détruisant le cabanon pour construire 2 pavillons indépendants d'une superficie d'environ 90 m² avec garage**

Adresse projet : **215 RUE DES VIEVRES**
58320 POUGUES-LES-EAUX

CERTIFICAT d'URBANISME
Délivré par le Maire au nom de la Commune

OPÉRATION RÉALISABLE

Le Maire de POUGUES LES EAUX,

Vu la demande présentée le 31/05/2023 par Monsieur GEDDA Franck, AGENCE A TAUX REDUITS, demeurant 11 Rue des Ardilliers 58000 NEVERS 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 D1490, D2217 et D2215, sis 215 Rue des Vièvres 58320 POUGUES-LES-EAUX,
- et précisant si ces terrains peuvent être utilisés pour la réalisation de l'opération suivante : Passage sur la parcelle D1490 en détruisant le cabanon pour construire 2 pavillons indépendants d'une superficie d'environ 90 m² avec garage.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants ;
Vu la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite loi "ZAN" (zéro artificialisation nette) ;
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 le périmètre de protection du Monument aux Morts de la commune de Pougues-les-Eaux ;
Vu l'avis favorable du SIEEEN en date du 09/06/2023 (Annexe n°1) ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 13/06/2023 (Annexe n°2) ;
Vu l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé Bourgogne – Franche-Comté en date du 07/06/2023 (Annexe n°3) ;
Vu l'avis simple de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15/06/2023 (Annexe n°4).

Considérant qu'en l'absence de réponse de l'administration le demandeur bénéficie, en application de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 31/07/2023.

CERTIFIE

Article préliminaire

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 31/07/2023, 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 objets de la demande peuvent être utilisés pour la réalisation de l'opération envisagée.
/!\ Vu la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite loi "ZAN" (zéro artificialisation nette) : possibilité de surseoir à statuer sur toutes demandes d'autorisation d'urbanisme consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article 2

Nature des dispositions d'urbanisme applicables aux terrains :

- Code de l'Urbanisme
- Loi ZAN (zéro artificialisation nette) n° 2023-630 du 20/07/2023
- Plan Local d'Urbanisme
- **/!\ Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme en cours – un sursis à statuer pourrait être opposé à toutes demandes d'occupation du sol, article L424-1 du Code de l'Urbanisme.**

Les parcelles de terrain cadastrées **D1490, D2217 et D2215** sont situées en **Zone UB**, zone urbaine moyennement dense, desservie par un réseau d'assainissement collectif. Elle est constituée majoritairement d'habitat de type individuel ou collectif, groupes ou lotissements d'habitations où coexistent équipements publics et petites surfaces commerciales, de services et artisanales.

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

- Les terrains sont situés dans le périmètre de protection d'un Monument Historique (PPMH) : Monument aux Morts de la commune de Pougues-les-Eaux.
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales
- La Rue des Vièvres fait l'objet d'une servitude d'alignement.

Article 3

Les terrains sont situés à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption 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	NEVERS AGGLOMERATION Service Eau 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex ANNEXE n° 2
Electricité	Oui	Oui	SIEEEN 7 place de la République - CS 10042 58027 NEVERS Cedex Les parcelles sont déjà desservies en électricité pour une puissance inférieure ou égale à 12kVA monophasé ou 36 kVA triphasé. ANNEXE n° 1
Assainissement	Oui	Oui	NEVERS AGGLOMERATION Service Assainissement 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex ANNEXE n° 2
Voirie	Oui	Oui	Commune Les frais liés à la création de l'accès (entrée charretière et bateaux) seront à la charge exclusive du pétitionnaire ainsi que le déplacement du candélabre.
Eaux Pluviales	Service Assainissement NEVERS AGGLOMERATION 124 Route de Marzy CS 90041 58027 NEVERS cédex 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 = 3 % (1)
TA Départementale	Taux = 1,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	Néant

(1) 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 m² de surface de plancher.

Article 6

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

- Etude des Sols
- Servitude de passage et de réseaux suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire
- Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France
- Demande de permis d'aménager pour la division foncière
- Recours à un architecte
- Demande de permis de construire pour une maison et/ou ses annexes

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 5 octobre 2023
Le Maire,

Sylvie CANTREL

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

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.