

**MAIRIE DE POUQUES LES EAUX**  
**90 Parc Simone Veil**  
**POUGUES LES EAUX**  
Tél : 03 86 90 96 00

**DOSSIER N° CU 058214 24 N0003**

Déposé le : **19/01/2024**

Demandeur : **Madame ODETTE JEANNET**

Pour : **Division en vue de construire**

Adresse projet : **1120 RUE DU BOIS PAILLARD**  
**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 19/01/2024 par Madame ODETTE JEANNET demeurant 1112 RUE DU BOIS PAILLARD, 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 des terrains cadastrés ZL n°21 et ZL n° 20, sis 1120 RUE DU BOIS PAILLARD - 58320 POUQUES-LES-EAUX,
- et précisant si ces terrains peuvent être utilisés pour la réalisation de l'opération suivante : **Division en vue de construire.**

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 12/02/2024, exécutoire le 16/02/2024 ;

Vu l'avis favorable du SIEEEN en date du 06/02/2024 (Annexe n°1) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 06/02/2024 (Annexe n°2) ;

Vu l'avis favorable du service Eau/Forêt/Biodiversité de la DDT de la Nièvre en date du 09/02/2024 (Annexe n°3) ;

#### **Article 1**

**Les terrains objets 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

Les parcelles de terrain cadastrées **ZL 20 et ZL 21** sont situées en **Zone UB**, correspondant à des espaces de développement urbain moins dense, portée dans un premier temps par les maisons bourgeoises du quartier thermal puis le développement pavillonnaire. Les parcelles sont non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

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

- Zone naturelle « Collines des Vaux de Nevers » : Zone ZNIEFF de type 2
- Continuité de façades et de clôtures à respecter (alignement et harmonisation)

**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 12/02/2024, exécutoire le 13/02/2024.

**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 :

<b>Equipement</b>	<b>Terrain desservi</b>	<b>Capacité suffisante</b>	<b>Gestionnaire du réseau</b>
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 ANNEXE n° 1
Assainissement	Non	Non	NEVERS AGGLOMERATION Service Assainissement 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex ANNEXE n°2
Eaux pluviales			NEVERS AGGLOMERATION Service Pluvial 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex ANNEXE n°2
Voirie	Oui	Oui	Rue du Bois Paillard (Commune) (1)

(1) Une attention particulière sera portée sur le futur accès qui se situera dans un virage. Le risque de dangerosité lié à la situation du terrain devra être pris en compte.

## 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 = 3,00 % (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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article 6

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

- Attestation du Service Public d'Assainissement Non Collectif de Nevers Agglomération relative à la conformité du projet d'assainissement autonome
- Etude des sols
- **Du fait de la proximité d'une installation agricole (GAEC DUDRAGNE), prendre contact, avant tout dépôt de dossier, avec la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités, et de la Protection des Populations de la Nièvre (ICPE Agricole) pour connaître les règles de réciprocité qui s'appliquent avec une activité agricole**
- Division foncière (DPLT)
- Demande de permis d'aménager
- Recours à un architecte / concepteur-paysagiste
- Demande de permis de construire pour une maison et/ou ses annexes comprenant notamment l'attestation d'assainissement non collectif délivrée par le SPANC.
- Demande de permis de construire comprenant notamment 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 15 mars 2024



Le Maire,

Yves CANTREL

**Information importante :** Une fois les décrets d'application publiés, 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) pourra contraindre l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme à surseoir à statuer à l'encontre de toutes demandes d'autorisations ayant pour objet une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quel que soit le zonage réglementaire dans lequel elles se situent.

Par conséquent, lorsqu'un projet risque de compromettre l'atteinte des objectifs de réduction des espaces précités (du fait de son ampleur et / ou de la faiblesse du foncier résiduel à bâtir de la commune), l'autorité sera fondée à surseoir à sa réalisation.

### **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, où 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 m<sup>2</sup>.

*(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).*

### **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](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 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.