

A.U.2025-40
MAIRIE DE
POUGUES LES EAUX
90 Parc Simone Veil
POUGUES LES EAUX
Tél : 03 86 90 96 00

DOSSIER N° CU 058214 25 N0034

Déposé le : **19/06/2025**

Demandeur : **Monsieur MARKHARIAN Levon**
SAS LMAG

Pour : **Construction d'un local industriel d'une surface d'environ 600 m²**

Adresse projet : **Avenue de Paris**
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 19/06/2025 par Monsieur MARKHARIAN Levon, SAS LMAG demeurant 620 Avenue de Paris 58320 POUGUES-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 un terrain cadastré ZA 17, sis Avenue de Paris 58320 POUGUES-LES-EAUX,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante : **Construction d'un local industriel d'une surface de 600 m².**

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 les 28/02/2008, 28/11/2012 et 27/05/2024, révisé les 28/11/2012 et 12/02/2024.

Vu l'avis favorable du SIEEEN en date du 07/07/2025 (Annexe n°1) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 08/07/2025 (Annexe n°2) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Bourgogne – Franche-Comté en date du 28/07/2025 (Annexe n°3) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau-Forêt-Biodiversité de la DDT de la Nièvre en date du 02/08/2025 (Annexe n°4).

CERTIFIE

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 19/08/2025.

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 19/08/2025 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

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l’opération envisagée.

Article 2

Nature des dispositions d’urbanisme applicables au terrain :

- Code de l’Urbanisme
- Plan Local d’Urbanisme : règlement consultable sur le Géoportail de l’Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>)

La parcelle de terrain cadastrée **ZA 17** est située en **Zone UE**, correspondant aux zones accueillant ou ayant accueilli des activités économiques. L’objectif sur ces espaces est de favoriser le maintien et le développement de ces activités et de soutenir le retour d’activités ayant quitté le territoire.

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

- AS1 : Servitudes résultant de l’instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales

Le terrain est grevé des prescriptions linéaires et ponctuelles suivantes :

- Eléments du patrimoine à protéger : haies, arbres le long de la rue de Paris et sur la parcelle

Article 3

Le terrain est situé 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.

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			SIEEEN 7 place de la République - CS 10042 58027 NEVERS Cedex

	Oui	Oui	La parcelle est déjà desservie en électricité pour une puissance inférieure ou égale à 12kVA monophasé ou 36 kVA triphasé. ANNEXE n°1
Assainissement	Non	Non	NEVERS AGGLOMERATION Service Assainissement 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex Le projet se situe en zone d'assainissement autonome. Il sera nécessaire d'installer un système de traitement des eaux usées à la parcelle. ANNEXE n°2
Voirie	Oui	Oui	Avenue de Paris Route Départementale n° 907 UTIR Val Ligérien 11 Place de la Gare 58200 COSNE-COURS-SUR-LOIRE
Eaux Pluviales	NEVERS AGGLOMERATION Service Assainissement 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex Les eaux pluviales seront gérées par infiltration et /ou rétention sur la parcelle. 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 = 3,00 % (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 m² 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 (SPANC) relative à la conformité du projet d'assainissement autonome
- Procédé de production d'énergies renouvelables à prévoir en vertu de l'article L 171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (exemple : panneaux photovoltaïques sur toiture)
- Déclaration (si nécessaire) auprès du guichet unique de la DREAL Bourgogne/Franche-Comté, l'attestation sera alors à fournir lors du dépôt du permis de construire
- Attestation de respect de la réglementation thermique (RE 2020) si nécessaire
- OAP nuancier à prendre en compte
- Recours à un architecte
- Demande de permis de construire, comprenant notamment l'attestation d'assainissement non collectif délivrée par le SPANC et le volet Etablissement Recevant du Public (si nécessaire)

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 21 août 2025

Le Maire,

Sylvie CANTREL



Information importante : 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.

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.