

A.U-2025.42
MAIRIE DE
POUGUES LES EAUX
90 Parc Simone Veil
POUGUES LES EAUX
Tél : 03 86 90 96 00

DOSSIER N° CU 058214 25 N0043

Déposé le : 10/07/2025

Demandeur : **Monsieur Jean-Pierre MARINGE**

Pour : **Division du terrain en vue de construire 2 lots à bâtir**

Adresse projet : **152 Rue des Capucins**
58320 POUGUES-LES-EAUX

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

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire de POUGUES LES EAUX,

Vu la demande présentée le 10/07/2025 par Monsieur Jean-Pierre MARINGE demeurant 152 Rue des Capucins 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 des terrains cadastrés D 2817, D 2819, D 2820, sis 152 Rue des Capucins 58320 POUGUES-LES-EAUX,
- et précisant si ces terrains peuvent être utilisés pour la réalisation de l'opération suivante : **Division du terrain en vue de construire 2 lots à bâtir.**

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 assorti de prescriptions du SIEEEN en date du 21/08/2025 (Annexe n°1) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 22/07/2025 (Annexe n°2) ;

Vu l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé Bourgogne – Franche-Comté en date du 20/08/2025 (Annexe n°3).

Considérant que le projet décrit dans la demande ci-dessus se situe dans la Zone UB du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Pougues-les-Eaux ;

Considérant que dans cette zone, selon les dispositions communes aux différentes zones du plan de zonage, selon l'article 1.4 relatif aux conditions de desserte par la voirie et les réseaux, au niveau des conditions d'accès notamment, la largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions et aménagements envisagés ;

Considérant que l'accès principal à un seul logement ou hébergement ne peut être inférieur à 3,5 mètres ;

Considérant, que l'accès principal à plusieurs logements ou à toute autre destination ne peut être inférieur à 6 mètres ;

Considérant en espèce, que l'accès prévu pour les 2 lots à bâtir projetés, donnant sur la rue des Capucins, présente une largeur de 4 mètres uniquement ;

Considérant en outre, que les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre la bonne circulation des services publics de collecte des déchets, des véhicules de secours et de lutte contre les incendies ;
Considérant que le chemin d'accès est, de par sa conception, de nature à rendre difficile l'approche des services de défense incendie et de secours ;
Considérant de fait que le projet ne respecte pas l'article 1.4 des dispositions communes aux différentes zones du plan de zonage.

CERTIFIE

Article 1

Les terrains objets de la demande ne peuvent pas 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 **D 2817, D 2819, D 2820** sont situées en **Zone UB**, correspondant à des espaces de développement urbain moins dense, portée dans un premier temps par des maisons bourgeoises du quartier thermal puis le développement pavillonnaire. L'objectif de cette zone est de favoriser un équilibre entre densification et maintien de l'identité de ville jardin propre à Pougues-les-Eaux.

Les terrains sont grevés 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
- Eléments de paysage Rue des Sainfoins (haies, arbres, clôtures, murets et façades) : Préserver, entretenir et conserver les essences. Continuité de façades et de clôtures à respecter (alignement et harmonisation)
- Eléments de paysage Rue des Capucins (haies, arbres, clôtures, murets et façades remarquables). Continuité de façades et de clôtures à respecter (alignement et harmonisation)
- La Rue des Capucins 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 12/02/2024.

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 04 septembre 2025
Le Maire,

Sylvie CANTRE



Le (ou les) demandeur (s) 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)