

DOSSIER N° CU 058214 25 N0046

Déposé le : **22/07/2025**

Demandeur : **Monsieur Franck LABOUREAU**

Pour : **Division en trois lots en vue de construire deux maisons individuelles**

Adresse projet : **Rue du Manoir**
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 22/07/2025 par Monsieur Franck LABOUREAU demeurant 27 Rue des Mourez 58180 MARZY 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 2400 et D 2401, sis Rue du Manoir 58320 POUQUES-LES-EAUX,

et précisant si ces terrains peuvent être utilisés pour la réalisation de l'opération suivante : **Division en trois lots en vue de construire deux maisons individuelles**

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 la déclaration préalable DP 05821425N0032 accordée en date du 14/08/2025.

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIEEEN en date du 22/08/2025 (Annexe n°1) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 04/08/2025 (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).

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 22/09/2025.

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 22/09/2025 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

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 : règlement consultable sur le Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>)

Les parcelles de terrain cadastrées **D 2400 et D 2401** 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.

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

Les terrains sont grevés des prescriptions suivantes :

- Eléments du patrimoine à protéger n°54 : haies, arbres le long de la rue du Manoir

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.

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 et pour chacun des lots. Le réseau basse tension souterrain traverse les parcelles. 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	Rue du Manoir Pougues-les-Eaux (1)
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		

- 1) Les haies et arbres existants en bordure de la rue du manoir devront être préservés et entretenus par les propriétaires sauf sur les accès des véhicules.

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 :

- Prendre contact avec le SIEEEN et le service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération
- Etude des sols
- Division foncière (DPLT) s'il y a 2 accès indépendants et des raccordements individuels pour chaque lot
- Demande de permis d'aménager s'il y a des éléments communs aux lots (accès, réseaux etc...)
- Recours à un architecte / Concepteur-paysagiste
- Attestation de respect de la réglementation environnementale (RE 2020)
- OAP nuancier à prendre en compte
- 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 25/09/2025

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.