



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

A.U.2024-45

**DOSSIER N° CU 058214 24 N0023**

Déposé le : 10/06/2024

Demandeur : **Monsieur Jean-Pierre MARINGE**

Pour : **Détachement d'un terrain à bâtir avec chemin d'accès de 4m de large sur la Rue des Capucins**

Adresse projet : **Rue des Capucins  
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 10/06/2024 par Monsieur Jean-Pierre MARINGE demeurant 152 Rue des Capucins  
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 D322 et D323, sis Rue des Capucins 58320 POUQUES-LES-EAUX,
- et précisant si ces terrains peuvent être utilisés pour la réalisation de l'opération suivante :  
**Détachement d'un terrain à bâtir avec chemin d'accès de 4m de large sur la Rue des Capucins.**

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 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 24/06/2024 (Annexe n°1) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 24/06/2024 (Annexe n°2) ;

Vu l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé Bourgogne – Franche-Comté en date du 21/06/2024 (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 10/08/2024.

## 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 10/08/2024 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

Les parcelles de terrain cadastrées **D323** et **D322** 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.

#### 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 ANNEXE n° 1 Les parcelles sont déjà desservies en électricité pour une puissance inférieure ou égale à 12kVA monophasé ou 36 kVA triphasé. (en tenant compte du découpage parcellaire envisagé) 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 des Capucins Pougues-les-Eaux
Eaux Pluviales			NEVERS AGGLOMERATION Service Assainissement 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex 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 % <b>(1)</b>
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 :**

- Etude des sols
- Division foncière (DPLT)
- Attestation de respect de la réglementation environnementale (RE 2020)
- Recours à un architecte / concepteur-paysagiste
- Demande de permis de construire pour une maison et/ou ses annexes
- Demande de permis de construire

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 02/09/2024  
Le Maire,  
Sylvie 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.

**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 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**

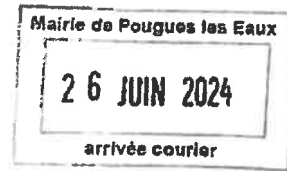
Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » 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.



Madame le Maire

Mairie de

58320 POGUES-LES-EAUX

AC/ER

Auxane COLIN  
service.electricite@sieeen.fr

**COMMUNE : POGUES-LES-EAUX**

Demandeur : Monsieur MARINGE JEAN-PIERRE

Dossier CU 058 214 24 N0023

NEVERS, le 24/06/2024

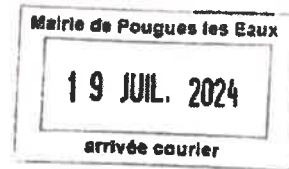
**BORDEREAU D'ENVOI**

**OBSERVATIONS sur DOSSIER**

Les parcelles (constituant un ensemble) **0D-0323, 0D-0322** sont déjà desservies en électricité pour une puissance inférieure ou égale à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé).

Remarque(s) : En tenant compte du découpage parcellaire envisagé.

Le Responsable de Service,  
Jean-Pierre MISTRETTE



MAIRIE  
Rue du Docteur Faucher  
58320 POGUES LES EAUX

Nevers,  
Le 24 juin 2024

Dossier suivi par EMILIE NIERAT

☎ 03.86.61.81. 93

Nos réf. : BE - EN

Objet : AVIS SUR CU - CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION.

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande d'avis sur le certificat d'urbanisme référencé ci-dessous :

Dossier N° :	CU 058 21424 N0023
Date de réception :	24 JUIN 2024
Demandeur :	M. MARINGE JEAN PIERRE
Localisation :	RUE DES CAPUCINS
Section cadastr. :	D 322 / 323

Je vous informe que :

- Alimentation eau potable : les parcelles sont desservies par le réseau au droit de la parcelle D 322.

*Coordonnées du service pour le raccordement au réseau d'Eau Potable : Tél 03 86 61 81 67  
Service de l'Eau – Place du Gué 58 000 NEVERS*

- Collecte des eaux usées : les parcelles sont desservies par le réseau au droit de la parcelle D 322. Le pétitionnaire raccordera toutes les eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement collectif.

*Coordonnées du prestataire pour le raccordement au réseau d'eaux usées :  
[www.service-client.veoliaeau.fr](http://www.service-client.veoliaeau.fr) – formulaire joint*

- Collecte des eaux pluviales : les parcelles sont desservies par le réseau au droit de la parcelle D 322. Cependant, afin de limiter les flux hydrauliques dans les réseaux, les eaux pluviales seront gérées par infiltration ou récupération pour usages domestiques (WC, sanitaires, arrosage espaces verts... sans consommation humaine).

**Communauté d'agglomération de Nevers**

124, route de Marzy – CS 90041 – 58027 NEVERS Cedex  
Tél. : 03 86 61 81 60 – Fax : 03 86 61 81 99

[hotel.communautaire@agglo-nevers.fr](mailto:hotel.communautaire@agglo-nevers.fr) - [www.agglo-nevers.fr](http://www.agglo-nevers.fr)

En cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des eaux de pluie de la parcelle, vous devrez fournir une étude d'infiltration des eaux et/ou les réglementations démontrant celle-ci. Après autorisation du gestionnaire concerné, le surplus hydraulique éventuel pourra être géré par rétention et/ou rejeté au réseau pluvial ou sur le domaine public.

*Coordonnées du prestataire pour la gestion des eaux pluviales :*  
*Nevers Agglomération tél. : 03 86 61 81 28*

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Par délégation du Président,  
Le Vice-président,  
**Maurice MALETRAS**



**Communauté d'agglomération de Nevers**

124, route de Marzy – CS 90041 – 58027 NEVERS Cedex  
Tél. : 03 86 61 81 60 – Fax : 03 86 61 81 99

hotel.communaux@agglo-nevers.fr - www.agglo-nevers.fr





Direction de la Santé Publique  
Département Prévention Santé Environnement  
Unité Territoriale Santé Environnement de la  
Nièvre

Affaire suivie par : Virginie POT  
Courriel : ars-bfc-dsp-se-58@ars.sante.fr  
Téléphone : 07 63 59 19 74

PJ : /

**Objet : CU 058214 24 N0024**  
Détachement terrain à bâtir  
Commune de Pougues les Eaux

Nevers, le 21 juin 2024

**Le directeur général de l'Agence régionale de santé  
Bourgogne-Franche-Comté**

à

**Monsieur le Président**  
**Nevers Agglomération**  
**Service Commun d'Instruction**  
**124 route de Marzy**  
**58000 NEVERS**

Vous m'avez communiqué pour avis, le dossier visé en objet. Ce projet qui consiste au détachement d'un terrain à bâtir avec un chemin d'accès sur la commune de Pougues-les-Eaux, ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage et n'appelle aucune observation de ma part.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Pour le directeur général de l'ARS,  
Pour le directeur de la santé publique,  
L'Ingénieure du génie sanitaire.



Carolyne GOIN

