

Déposé le : 15/07/2025

Demandeur : **Monsieur GROBARCIK Jérôme
SAS JEROME GROBARCIK IMMOBILIER**

Pour : **Construction d'une maison individuelle de 130 m²**

Adresse projet : **335 Rue du Pré du Bourg
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 15/07/2025 par Monsieur GROBARCIK Jérôme, SAS JEROME GROBARCIK IMMOBILIER demeurant 675 Rue du Champaul 58130 URZY 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 D 1733, sis 335 Rue du Pré du Bourg 58320 POUQUES-LES-EAUX,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante : **Construction d'une maison individuelle de 130 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 le périmètre de protection du Monument aux Morts de la commune de Pouques-les-Eaux.

Vu l'avis favorable du SIEEN en date du 24/07/2025 (Annexe n°1) ;

Vu l'avis favorable assorti de réserves du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 29/07/2025 (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) ;

Vu l'avis favorable avec recommandations de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/08/2025 (Annexe n°4).

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 **D 1733** est située 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.

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

- Périmètre de Protection du Monument aux Morts de la commune de Pougues-les-Eaux
- AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales

Article 3

Le terrain est situé 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	Voir avis	NEVERS AGGLOMERATION Service Eau 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex Une conduite publique unitaire en DN 300 mm passe sur la parcelle concernée par le projet. ANNEXE n°2
Electricité	Oui	Oui	SIEEEN 7 place de la République - CS 10042 58027 NEVERS Cedex La parcelle est déjà desservie en électricité pour une puissance inférieure ou égale à 12kVA monophasé ou 36 kVA triphasé. ANNEXE n°1
Assainissement	Oui	Voir avis	NEVERS AGGLOMERATION Service Assainissement 124 route de Marzy - CS 90041 58027 NEVERS Cedex Une conduite publique unitaire en DN 300 mm passe sur la parcelle concernée par le projet. ANNEXE n°2
Voirie	Oui	Oui	Rue du Pré du Bourg Pougues-les-Eaux
Eaux Pluviales	NEVERS AGGLOMERATION Service Assainissement 124 route de Marzy - CS 90041		

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 service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération, l'UDAP de la Nièvre et le SIEEEN avant tout dépôt de dossier
- Recours à un architecte (si demande de permis de construire déposée par une personne morale)
- Attestation de respect de la réglementation environnementale (RE 2020)
- OAP nuancier à prendre en compte
- La végétation présente sur la parcelle devra être prise en compte en vue de l'implantation de la future construction.
- 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 04 septembre 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.