

**A.U. 2025-51**  
**MAIRIE DE**  
**POUGUES LES EAUX**  
90 Parc Simone Veil  
POUGUES LES EAUX  
Tél : 03 86 90 96 00

**DOSSIER N° CU 058214 25 N0057**

Déposé le : 18/09/2025

Demandeur : Monsieur GROBARCIK Jérôme  
SAS JEROME GROBARCIK IMMOBILIER

Pour : Construction d'une maison individuelle d'environ  
100 m<sup>2</sup>

Adresse projet : 335 Rue du Pré du Bourg  
58320 POUGES-LES-EAUX

**CERTIFICAT d'URBANISME**

Délivré par le Maire au nom de la Commune

**OPÉRATION RÉALISABLE**

Vu la demande présentée le 18/09/2025 par Monsieur GROBARCIK Jérôme, SAS JEROME GROBARCIK IMMOBILIER demeurant 675 Rue du Champaule 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 1984, sis 335 Rue du Pré du Bourg 58320 POUGES-LES-EAUX,
- et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante : **Construction d'une maison individuelle d'environ 100 m<sup>2</sup>.**

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 Pougues-les-Eaux.

Vu l'avis favorable du SIEEN en date du 15/10/2025 (Annexe n°1) ;

Vu l'avis favorable assorti de réserves du Service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération en date du 23/10/2025 (Annexe n°2) ;

Vu l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé Bourgogne – Franche-Comté en date du 15/10/2025 (Annexe n°3) ;

Vu l'avis favorable avec recommandations de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/10/2025 (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 favorable depuis le 18/11/2025.

**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 18/11/2025 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 **D 1984** 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 :

<b>Equipement</b>	<b>Terrain desservi</b>	<b>Capacité suffisante</b>	<b>Gestionnaire du réseau</b>
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. Le projet mentionné est enclavé. Il appartiendra au pétitionnaire de négocier une servitude de passage en domaine privé. 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. Le projet mentionné est enclavé. Il appartiendra au pétitionnaire de négocier une servitude de passage en domaine privé. 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 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article 6

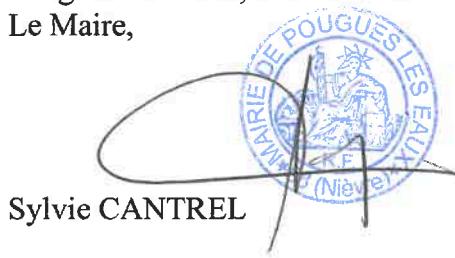
**Préalablement à la réalisation de votre projet, parmi d'autres, les formalités suivantes pourront être nécessaires :**

- Obtention de servitudes de passage (véhicules et réseaux) sur les parcelles concernées par le projet (D 1601 et D 1733)
- Prendre contact avec le service Eau/Assainissement/Pluvial de Nevers Agglomération, l'UDAP de la Nièvre et le SIEEEN avant tout dépôt de dossier en mairie
- Recours à un architecte/concepteur-paysagiste
- Demande de permis d'aménager pour la division foncière (périmètre de protection des monuments historiques)
- 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 20 novembre 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'édition 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.

#### RE COURS 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 RE COURS

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 « Télerecours 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.