

**AFFICHE LE : 27 FEV. 2026**

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
COMMUNE DE CRECHES-SUR-SAONE

envoyé par mail avec A.R.  
le 27/02/2026

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**

**Opération non réalisable**  
délivré par le Maire au nom de la commune

Certificat d'urbanisme opérationnel (Type b)

**DEMANDE N°CU 71150 26 00008, déposée le 02/02/2026**

De : NCAP REGIONS (anciennement dénommée SCPI VENDOME REGIONS) représentée par Monsieur ALIX Léandre, Notaire, par mandat

Demeurant : 18 place de la Madeleine, 75008 PARIS-8E-ARRONDISSEMENT

Sur un terrain situé : 350 rue de Bourgogne, 71680 CRECHES-SUR-SAONE

Parcelle(s) : ZB356

**Le Maire de CRECHES-SUR-SAONE,**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme susvisée,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 06/07/2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°71-2019-04-15-002 du 15/04/2019, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de Saône-et-Loire, concernant le réseau ferroviaire ;

Vu l'arrêté préfectoral n°71-2017-01-30-005 du 30/01/2017, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de Saône-et-Loire, concernant le réseau routier ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 09/02/2026 ;

Vu l'avis favorable de MBA – Direction des cycles de l'eau (eau potable) en date du 09/02/2026 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de MBA – Direction des cycles de l'eau (eaux usées et eaux pluviales) en date du 25/02/2026 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

Considérant l'avis d'Enedis en date du 09/02/2026, indiquant qu'une extension de réseau est nécessaire pour que le terrain soit desservi en électricité ;

Considérant que la parcelle n'est actuellement pas desservie par un réseau électrique au regard du projet ;

Considérant qu'aux termes de l'article UY.1.1 2) du plan local d'urbanisme relatifs aux types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé sous conditions, et prescriptions particulières, notamment la destination « habitation », seuls sont admis les logements nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone, à condition d'être intégrés au volume des constructions concernées, dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement ;

Considérant que le projet porte sur la création de logements, soit par construction neuve après démolition du bâtiment existant (à usage commercial et bureau) soit par transformation du bâtiment existant ;

Considérant que si le projet porte sur la création de logements non nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone, à condition d'être intégrés au volume des constructions concernées, dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement, le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UY.1.1 2) du plan local d'urbanisme ;

## **CERTIFIE**

### **Article 1**

Le présent certificat précise les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain objet de la demande.

D'autre part, les articles ci-après vous indiquent si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération que vous envisagez, à savoir : création de logements, soit par construction neuve après démolition du bâtiment existant (à usage commercial et de bureau) soit par transformation du bâtiment existant

### **Article 2**

L'opération visée ci-dessus **n'est pas réalisable**.

### **Article 3**

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- UY : Zone Urbaine

Les zones UY correspondent aux sites abritant des activités commerciales de la commune.

La nature de ces activités est incompatible (volumes, fréquentation, nuisances) avec le tissu mixte des zones à dominante d'habitat.

2 sites sont concernés :

- la Z.A.C. des Bouchardes
- les jardinerie de la Rue des Bergers

En périphérie Est de la zone d'activités commerciales des Bouchardes, le secteur UYi est concerné par :

- des espaces soumis à des risques naturels (risque inondation - P.P.R.I. de la Saône). Au sein de ces espaces, toute construction y est interdite.

Selon les dispositions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### Article 4

Equipements publics existants ou prévus :

| Type d'équipement | Equipement                                                | Date de mise en service | Capacité | Commentaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Assainissement EU | Desservi par le réseau public d'assainissement Eaux Usées |                         |          | Il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, présent en limite de propriété et situé rue de Bourgogne.<br>Raccordement des eaux usées du projet à prévoir sur le réseau d'assainissement de type séparatif de l'agglomération. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales du projet doivent être séparés sur terrain privé, et être étanches aux nappes et de ruissellement de l'agglomération. |
| Eau potable       | Desservi par le réseau public d'eau potable               |                         |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Electricité       | Non desservi                                              |                         |          | Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conforme au référentiel technique d'Enedis.<br>Pas de projet de desserte par la collectivité                                                                                             |

Selon les dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme, l'autorisation pourra également, avec **l'accord du demandeur** et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public **d'eau potable ou de l'électricité**, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce **raccordement n'excède pas cent mètres** et que les réseaux correspondants, **dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet**, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

#### Article 5

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique

#### Article 6

Droit de préemption et autres périmètres affectés au dossier :

| Libellé court | Commentaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Détail |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| RD906         | <p>Catégorie 3</p> <p>De la limite de commune de Chaintré à la rue de la Brancionne</p> <p>De la rue de la Brancionne au carrefour RD31</p> <p>Du carrefour RD31 à la rue deu Stade</p> <p>De la rue du Stade à la limite de commune de la Chapelle de Guinchay</p> <p>sur une bande de 100m à partir du bord extérieur de la chaussée</p> <p>Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.</p> <p>Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.</p> |        |
| VF PLM        | <p>Catégorie 1</p> <p>De la limite de commune de Chaintré à la limite de commune de La Chapelle de Guinchay</p> <p>Sur une bande de 300m à partir du bord extérieur de la chaussée</p> <p>Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.</p> <p>Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.</p>                                                                                                                                                     |        |
| Sismicité     | Zone 2 : Aléa faible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |
| DPU           | Ensemble des zones U et AU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |

## Article 7

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

- Taxes

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- ☒ Taxe d'aménagement, part communale au taux de 5%
- ☒ Taxe d'aménagement, part départementale au taux de 1.3%
- ☒ Redevance d'archéologie préventive au taux de 0.4%

- Participations

Les participations listées à l'article L332-6 du code de l'urbanisme pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de décision ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fait à CRECHES-SUR-SAONE

Le 24/02/2026

Le Maire

Michel BERTHET



---

**Délai de recours**

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.

---

**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, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

---

**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.

---