
DOSSIER N°	CU 23211 25 D0015
déposé le	23/10/2025
par	Monsieur Jean Claude JEANDEAUX
demeurant	7 Route de Farges 23200 SAINT MARC A FRONGIER
sur un terrain sis	Route de Mergoux 23200 SAINT MARC A FRONGIER cadastré AN145
surface	3 940,00 m²
objet de la demande :	Construction d'une maison d'habitation

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

CERTIFIE

Article 1 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

L'opération objet de la demande est réalisable sous les réserves explicitées dans l'article 7 ci-après.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles suivants.

Article 2 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Hors DPU

Article 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilité publique :

Nom	Libellé Observation
Loi montagne	Secteur soumis à la loi montagne
T7	Servitude aéronautique

Zone de sismicité : faible.

Zonage à potentiel radon de niveau 3

Article 4 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

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

Article 5 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Eau potable: parcelle desservie, Assainissement: parcelle non desservie, Eaux pluviales: parcelle non desservie, Electricité: parcelle desservie, Sécurité incendie: parcelle desservie, Voirie / accès: parcelle desservie

Article 6 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

TAXES

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain : (Articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les contributions listées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions édictées par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

Nom court	Type	Nom long	Commentaires
RAP	Redevance	Redevance d'Archéologie Préventive	Redevance d'Archéologie Préventive 0.4%
TA dép	Taxe	Taxe d'aménagement départementale	Taxe aménagement départementale 2.5 %

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions édictées par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

☐ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- ☐ Participation au renforcement du réseau d'assainissement
- ☐ Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332.-6-1-2^e-b).
- ☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-39).
- ☐ Participation au renforcement du réseau d'assainissement
- ☐ Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème} -d)

Article 7 : OBSERVATIONS, MOTIVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Vu la demande,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles A410-1 à A410-5, R410-1 à R410-3, R410-18 et L410-1,
Vu la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 dite loi Montagne relative au développement et à la protection de la montagne,
Vu les articles L 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
Vu les articles L.111-3 à L.111-10, articles R.111-2 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme,
Vu le Règlement National d'Urbanisme,
Vu la zone Partie Actuellement Urbanisée (PAU),
Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Marc-A-Frongier du 05 novembre 2024, prise en application de l'article L 142-5 du code de l'Urbanisme,
Vu la décision de Madame la Préfète de la Creuse en date du 17 avril 2025 portant dérogation à l'urbanisation limitée,
Vu l'avis simple favorable du représentant de l'Etat en date du 04 décembre 2025, ci-annexé,

Considérant l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme qui indique que : (...) III - Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement

démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10. », Considérant que le pétitionnaire a bénéficié d'une dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante pour le projet, objet de la demande,

LE CERTIFICAT D'URBANISME EST ACCEPTE sous réserve du respect des prescriptions énoncées ci-dessous:

- Le terrain sera équipé d'un assainissement autonome à la charge exclusive du pétitionnaire. L'attestation SPANC devra être fournie au moment du dépôt du permis de construire.
- Les raccordements aux différents réseaux secs et humides seront à la charge exclusive du pétitionnaire lorsqu'il en fera la demande auprès des concessionnaires.
- Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle et devront faire l'objet d'une gestion à la parcelle conformément à la Loi sur l'eau.

RNU : Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises à l'avis conforme du Préfet.

Le projet respectera le règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire.

Article 8 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises selon le cas devront être accomplies : Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable.

Fait à SAINT MARC A FRONGIER
le
Le Maire

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette 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 a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

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 DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).