

COMMUNE DE CERCOUX

DOSSIER N°CU 017 077 26 00018

Date de dépôt : 19 mars 2026

Demandeur : HUMAN IMMOBILIER

Pour: Construction d'une maison individuelle de plain pied de 90m² à 100m² habitable.

Adresse du terrain : Gilbert Nord 17270 CERCOUX

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE CERCOUX
OPERATION NON REALISABLE**

Vu la demande d'un Certificat d'urbanisme opérationnel indiquant, en application de l'article L.410-1b) 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 situé Gilbert Nord à CERCOUX (17270), cadastré AM0331, présentée le 19 mars 2026 par HUMAN IMMOBILIER demeurant 8 avenue de la République à MONTGUYON (17270) et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle de plain pied de 90m² à 100m² habitable ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.410-1 et suivants et R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 26 septembre 2019, ayant fait l'objet d'une révision allégée le 30 avril 2024 et d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité le 10 mars 2026 ;

Vu l'avis défavorable du Département de la Charente-Maritime - Direction des infrastructures - Agence territoriale de Jonzac en date du 23 avril 2026, ci-annexé ;

Vu l'avis de la Régie d'exploitation des services d'eau / Agence de Saintes en date du 20 avril 2026, ci-annexé ;

Vu l'avis du Syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural en date du 27 mars 2026, ci-annexé ;

Vu l'arrêté préfectoral n°18-635 du 23 mars 2018 prescrivant l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (PPRIF) pour la commune de CERCOUX ;

Considérant qu'aux termes de l'article R111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

Considérant le Porter à Connaissance des services de l'Etat en date du 19 décembre 2022, communiqué dans le cadre de l'élaboration du PPRIF, qui identifie l'unité foncière en zone d'aléa INEXISTANT à FAIBLE feu de forêt ;

Considérant que le Porter à Connaissance actuel, établi dans le cadre de l'élaboration du PPRIF, impose une distance de recul de 20 mètres minimum des habitations aux massifs forestiers ;

Considérant que la présence du massif en parcelle voisine du terrain du projet et la configuration des lieux ne permettent pas de placer une future construction en respectant la distance de recul de 20 mètres imposée ;

Considérant que l'acceptation du projet porterait atteinte à la sécurité publique et que la sécurité des personnes et biens doit être assurée ;

Considérant que la parcelle d'emprise du futur projet, située hors agglomération, est riveraine de la Route Départementale n° 261E1 ;

Considérant le trafic induit par le projet et l'absence de visibilité sur la gauche pour la sortie des véhicules (108 mètres inférieure au 133 mètres minimum) due à la courbe de la Route Départementale n° 261E1 ;

Considérant que ce projet contreviendrait à la sécurité publique et méconnaît, en ce sens, les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le terrain de l'opération projetée est situé dans la zone AU du Plan local d'urbanisme sur laquelle a été définie une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "la Cossarde Nord", secteur où les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble devant permettre la réalisation d'au moins 6 lots à construire pour une surface moyenne de 1460 m² par logement, desservis par le biais d'un accès unique sur la Route de Clérac (RD261E1) avec voirie interne à créer,

Considérant qu'aux termes de l'article AU2 du règlement du PLU, dans le périmètre d'OAP de la zone AU, les constructions sont admises "(...) à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone"

Considérant que le projet, en ce qu'il prévoit un accès individuel à la maison individuelle sur la route départementale, sans la réalisation d'une voirie interne, ne constitue pas une opération d'ensemble et méconnaît à la fois l'OAP et l'article AU2 précités ;

En conséquence, ce projet ne peut être autorisé ;

Considérant qu'aux termes de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, le demandeur bénéficie d'un certificat tacite depuis le 16 mai 2026 ;

Considérant qu'en application des dispositions de ce même article, le certificat d'urbanisme tacite n'implique pas nécessairement que l'opération soit réalisable, mais qu'il fige les dispositions d'urbanisme et le régime des taxes et participations applicables au terrain ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

ARTICLE 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L111-10, art. R111-2, art.R111-4, R.111-20 et R111-27.

Zone(s) du plan local d'urbanisme concernée(s) par la demande:

AU - Zone ouverte à l'urbanisation à vocation mixte

Le terrain est également concerné par:

ARGILES - .

Le demandeur est informé que le terrain est situé dans une zone concernée par le retrait et le gonflement des sols argileux (sécheresse), exposition FORTE. Pour plus de précisions et afin d'éviter des dégâts importants et coûteux, consulter le site www.argiles.fr

DPU - Secteur soumis à un droit de préemption au bénéfice de la commune institué par délibération du 26 septembre 2019

Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) applicables sur la commune, dans un rayon de 50 mètres autour des constructions.

OAP - Secteur devant respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

ARTICLE 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	oui	oui	RESE	
Électricité	non		SDEER	
Assainissement	non		Eau 17	
Voirie	oui		Département	

Fait à CERCOUX, le 24/06/26

Le Maire
Monsieur DANGUY Benoit



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Recours :

Lle (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux (2) mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15, rue de Blossac - CS 80541 - 86020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>).

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de ce délai vaut rejet implicite).

Durée de validité :

Le Certificat d'urbanisme à une durée de validité de dix-huit (18) mois. Il peut être prorogé par période d'une (1) 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 (2) mois avant l'expiration du délai de validité.

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les quatre mois

suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

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.