

COMMUNE DE CERCOUX

DOSSIER N°CU 017 077 26 00024

Date de dépôt : 4 juin 2026

Demandeur : Marinelli Léo Otello Louis

Pour: Construction d'une maison individuelle

Adresse du terrain : Lieu-dit Barail de la Cossarde
17270 CERCOUX

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE DE CERCOUX
OPERATION 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 Lieu-dit Barail de la Cossarde à CERCOUX (17270), cadastré AY0222, présentée le 4 juin 2026 par Marinelli Léo Otello Louis demeurant 899 route de pont au pin à CAVIGNAC (33620) et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle.

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 favorable avec prescriptions du Département de la Charente-Maritime - Direction des infrastructures - Agence territoriale de Jonzac en date du 1 juillet 2026, ci-annexé ;

Vu l'avis de la Régie d'exploitation des services d'eau / Agence de Saintes en date du 26 juin 2026, ci-annexé ;

Vu l'avis du Syndicat départemental d'électrification et d'équipement rural en date du 26 juin 2026, ci-annexé ;

CERTIFIE

ARTICLE 1

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

Attention : la réponse apportée porte uniquement sur nature du projet et non son emplacement ou son aspect extérieur.

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:

U - Zone urbaine 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

FEUXFORET - PPRIF

Arrêté préfectoral approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels portant sur le risque d'incendies de forêt (PPRIF) de la commune de CERCOUX en date du 3 juin 2026 ;

Terrain identifié en aléa nul.

FEUXFORET - OLD

Le demandeur est informé que le terrain est situé dans le massif de la Double Saintongeaise, zone dans laquelle le risque feux de forêt a été identifié comme élevé en vertu de l'arrêté préfectoral n°07-2486 du 05 juillet 2007. A ce titre, s'appliquent dans la commune de CERCOUX des obligations de débroussaillage aux abords des constructions de toute nature.

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	non	SDEER	
Assainissement	oui	oui	Eau 17	
Voirie	oui	oui	Département	

Électricité :

La desserte du projet nécessitera la construction d'ouvrages du réseau public de distribution d'électricité (extension ou renforcement) sur le domaine public :

Longueur (moyenne tension et basse tension cumulées) : 90 mètres

Le SDEER prendra à sa charge la totalité des travaux

Maîtrise d'ouvrage : SDEER

Voirie :

Les prescriptions émises par la Direction des Infrastructures du Département dans l'avis annexé au présent arrêté devront toutes être respectées.

L'accès devra être créé en limite de parcelle AY 221

ARTICLE 4

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 :

Taxe d'aménagement (part communale)	Taux = 2.0%
Taxe d'aménagement (part départementale)	Taux = 2.5%
Redevance archéologique préventive	Taux = 0,40 %

ARTICLE 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un Permis de construire ou d'une décision de non opposition à une Déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux (2) mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une Déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour Équipements Publics Exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

ARTICLE 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

ARTICLE 7

En vertu de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, une demande d'autorisation d'urbanisme déposée durant la validité du présent certificat d'urbanisme est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer en raison de l'élaboration/révision du plan local d'urbanisme, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU (article L.153-11 du Code de l'urbanisme). Ces conditions sont réunies. En effet, par délibération du 20 septembre 2022, la commune de CERCOUX a prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme et le débat sur les orientations du PADD a eu lieu.

Fait à CERCOUX, le 28/07/26

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 :

Le (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.