



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

Le Maire de la Commune de SAINT-CYPRIEN

N°19/2026

Réf. : 26/CS/CL - 122

Objet : CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL - Dossier n° CU 024396 26 00048.

Demandeur :	M. Alex PLANCASSAGNE, 137 route du Moulant 24220 CASTELS-ET-BÉZENAC
Terrain :	Lieu-dit « La Gravette » – 24220 SAINT-CYPRIEN Parcelles cadastrées section AC n°56 et AC n°57
Objet :	Certificat d'urbanisme opérationnel relatif à un projet d'édification de quatre constructions de type « Tiny Houses » ou chalets en bois, d'une superficie d'environ 50 m ² chacune, destinées à l'hébergement touristique de courte durée.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants, R.410-14 et A.410-3 à A.410-5 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Vallée Dordogne Forêt Bessède, approuvé le 18 juin 2026 ;

Vu le règlement écrit et le règlement graphique applicables aux parcelles cadastrées section AC n°56 et AC n°57 ;

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel déposée le 11 septembre 2026 par M. Alex PLANCASSAGNE ;

Considérant que l'opération projetée consiste en l'implantation de quatre constructions destinées à l'hébergement touristique de courte durée ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AC n°56 et AC n°57 sont classées par le Plan local d'urbanisme intercommunal en secteur Np - secteur naturel strictement protégé ;

Considérant que les constructions projetées relèvent, au regard de leur destination et de leur mode d'occupation, de la sous-destination « autres hébergements touristiques » ;

Considérant que le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal applicable au secteur Np interdit cette sous-destination ;

ARRETE

Article 1 Utilisation du terrain

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

L'opération projetée est incompatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal applicables aux parcelles concernées, classées en secteur Np, dans lequel la sous-destination « autres hébergements touristiques » n'est pas autorisée.

Cette incompatibilité avec les règles d'utilisation des sols suffit, en l'état du document d'urbanisme applicable, à faire obstacle à la réalisation de l'opération projetée.

Article 2

Dispositions d'urbanisme applicables

Le terrain est soumis aux dispositions :

- du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Vallée Dordogne Forêt Bessède, approuvé le 18 juin 2026 ;
- du règlement applicable au secteur Np – secteur naturel strictement protégé ;
- des dispositions générales du Code de l'urbanisme applicables au projet.

Le classement des parcelles en secteur Np ressort du règlement graphique annexé au dossier.

Article 3

Servitudes et autres contraintes applicables au terrain

Le terrain est notamment concerné par :

- la servitude AC4 relative au Site patrimonial remarquable de Saint-Cyprien, secteur Bourg ;
- les dispositions relatives au zonage d'assainissement non collectif ;
- les informations disponibles concernant les risques de cavités souterraines et de mouvements de terrain ;
- les éventuelles prescriptions résultant des documents relatifs au risque d'inondation applicables au secteur.

Article 4

Équipements publics

Conformément à l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain est le suivant :

Équipement	Situation
Voirie / accès	L'état d'enclavement des parcelles nécessite la constitution formelle d'une servitude de passage par acte notoriété.
Eau potable	Non desservie
Électricité	Non desservie
Assainissement collectif	Terrain situé en secteur relevant de l'assainissement non collectif, sous réserve de l'avis du service compétent
Télécommunications	Information sans incidence sur le caractère réalisable de l'opération

Article 5

Droit de préemption urbain

Le terrain est situé dans un périmètre soumis à un droit de préemption.

Article 6

Taxes et participations d'urbanisme

Les taxes et participations susceptibles d'être applicables sont notamment :

- taxe d'aménagement : taux intercommunal : 2% ;
- taxe d'aménagement – part départementale : 1.7%
- taxe d'archéologie préventive : 0.4%.

Article 7

Observations complémentaires

Il ressort également des éléments du dossier que les conditions précises :

- d'accès aux parcelles ;
- de desserte en eau potable ;
- de desserte électrique ;

- et, plus généralement, de raccordement aux équipements publics, devront être justifiées dans le cadre de toute éventuelle demande ultérieure d'autorisation d'urbanisme.

Article 8

Voies et délais de recours

Le présent certificat peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Saint-Cyprien.

Il peut également faire l'objet, dans le même délai, d'un recours contentieux devant le :

Tribunal administratif de Bordeaux
9 rue Tastet
CS 21490
33063 BORDEAUX CEDEX

La juridiction peut également être saisie par l'intermédiaire de l'application Télérecours citoyens : <https://telerecours.fr>.

Fait à SAINT-CYPRIEN, le 24 septembre 2026

Le Maire,

Christian SIX



Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de la présente notification et de sa transmission aux services de l'État. Le tribunal administratif peut-être saisi pas l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://telerecours.fr>.

Publié le

Notifié le

