

**Mairie**

1 Place de la Mairie  
33210 PREIGNAC

**Tél :** 05 56 63 27 39

**Fax :** 05 56 63 80 28

mairie@preignac.fr

CU03333724P0001

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

13 MARS 2024  
ID : 033-21330337340240312-NOI\_CUB24P0001-AI

S<sup>2</sup>LOW

**DESTINATAIRE**

SCEA DU CLOS DE LA VICAIRIE  
M. MERCADIER Paul  
Château de Veyres  
33210 PREIGNAC

**A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE**

Numéro de dossier : **CU03333724P0001**

Demande déposée le : **02/02/2024**

Nom du demandeur : **SCEA DU CLOS DE LA VICAIRIE**

Représenté(e) par : **MERCADIER Paul**

Nature de l'opération projetée :

**1/ Extension maison d'habitation de 30% maximum de la surface de plancher (parcelle E 85)**

**2/ Construction d'un bâtiment agricole d'une surface de 190m<sup>2</sup> (parcelle E 85)**

Adresse terrain : **CLOS DE VEYRES 33210 PREIGNAC**

Références cadastrales : **E-961, E-88, E-83, E-90, E-85, E-82, E-91, E 84, E-79, E-86**

Superficie du terrain : **122448 m<sup>2</sup>**

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**  
**Délivré au nom de la commune par le Maire**

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée,

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

Vu le Plan de Prévention du Risque Inondation - Garonne - Secteurs de Rions à Toulonne et de Virelade à Le Tourne approuvé par arrêté préfectoral en date du **17/12/2001** et révisé le **23/05/2014**,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du **17/05/2017**,

Vu la délibération du conseil communautaire prescrivant l'élaboration du PLUI en date du **28/06/2017**, complétée par la délibération modificative du **26/09/2018**,

Vu la délibération du conseil communautaire portant débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUI en date du **07/07/2021**,



## CERTIFIE

**Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE**

Le projet décrit dans la demande susvisée concerne

- 1/ l'extension d'une maison d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante
- 2/ construction d'un bâtiment de stockage agricole d'une superficie de 190m<sup>2</sup> sur l'emprise d'une ruine d'une superficie de 190m<sup>2</sup>.

**Article 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme sont, notamment, applicables :

- o Articles R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27
- o **La loi ALUR du 24/03/2014 a modifié le Code de l'Urbanisme. Le COS et la surface minimale des terrains prévus dans le PLU sont supprimés.**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un **PLU** susvisé.

Le terrain est situé en **zone A** de ce Plan.

**Servitudes d'utilité publique :**

Le terrain n'est grevé d'**aucune servitude**.

La commune est **couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles susvisé**. Le terrain est situé en **zone rouge clair** de ce Plan ( E 79- E 82-E 83-E 86-E 88- E 89 partie-E 90- E 91 partie- E 961 partie), en **zone rouge foncé** (E 89 partie), en **zone bleue** (parcelle E 961 partie) . Le terrain E 85 n'est pas concerné par ce Plan.

L'institution d'une nouvelle servitude d'utilité publique ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, pourra être opposable à une demande de permis de construire dans le délai de validité du présent certificat.

**Risques naturels :**

Conformément au porter à connaissance du Préfet de 2009 relatif aux **aléas de retrait et de gonflement des argiles** dans le département de la Gironde, la commune est concernée cet aléa.

- ⇒ Cartographie consultable sur [www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles)

Conformément au **zonage sismique réglementaire** du 22/10/2010, les communes du Département de la Gironde sont situées soit en zone de sismicité faible, soit en zone de sismicité très faible. Les nouvelles constructions ainsi que les bâtiments anciens doivent prendre en compte ce risque lors de la réalisation de travaux.

- ⇒ Cartographie consultable sur [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr)

**Risques sanitaires :**

En application de l'arrêté préfectoral du 22/12/2000, l'ensemble du territoire du Département de la Gironde est classé **zone à risque d'exposition au plomb**.

En application de l'arrêté 12/02/2001, l'ensemble du territoire du Département de la Gironde est situé en **zone de surveillance et de lutte contre les termites**.



### Article 3 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la CDC Convergence Garonne.

### Article 4 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

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

#### Taxes

- Taxe d'Aménagement (TA) :
  - o Part Communale : 5 %
  - o Part Départementale : 1,3 %
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40 %

#### **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**

Participation pour Assainissement Collectif (PAC)

### Article 5 : SURSIS A STATUER

#### Si PLU en révision ou élaboration d'un futur PLU :

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé, dans les conditions et délais prévus à l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, en raison de l'évolution du document d'urbanisme (élaboration ou révision).

### Article 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS

#### Le terrain bénéficie des équipements suivants :

Voie(s) publique(s)	Desservi	
Eau potable	Desservi	Non desservi
Assainissement	Desservi	Non desservi
Électricité	Desservi	Non desservi

Préalablement à la création de l'accès et à la réalisation des travaux de raccordement aux différents réseaux, une demande de permission de voirie devra être adressée aux services compétents.



### Article 7 : POSSIBILITE DE REALISATION DE L'OPERATION

Considérant que le projet est situé en zone A du Plan Local d'urbanisme  
Considérant que le projet se situe dans l'agglomération de Preignac  
Considérant que l'article A 6.2 de la zone A du Plan Local d'Urbanisme stipule qu'en agglomération toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques  
Considérant que le projet consiste à construire un bâtiment agricole sur l'emplacement de ruines qui se trouvent en limite de propriété et de la voirie  
Considérant que le projet méconnaît de par son implantation en limite de voirie l'article A 6.2 du Plan Local d'urbanisme ;

Le terrain **ne peut pas être utilisé** pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L 410-1 b) du Code de l'Urbanisme).

Fait à PREIGNAC,  
Le 12/03/2024  
Le Maire,



Thomas RILLIATRE

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.*