

DESTINATAIRE

Madame Adam Véronique
155 impasse de la pinède
84470 Châteauneuf-de-Gadagne

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CU0333372500058**

Déposée le : **21/07/2025**

Nom du demandeur : **Madame Adam Véronique**

Nature des travaux : **construction d'une maison d'habitation en zone UC et construction d'une annexe inférieure à 40m² et d'une piscine en fond de parcelle en zone A**

Adresse terrain : **BAPSALLE**

33210 PREIGNAC

Références cadastrales : **D-1396**

Superficie du terrain : **1416 m²**

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 Toulenné 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 Municipal 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,

Vu l'avis FAVORABLE - Service DECI SDEEG en date du 06/08/2025,

Vu l'avis FAVORABLE -Service Raccordement SDEEG en date du 25/07/2025

Vu l'avis FAVORABLE du Syndicat d'Assainissement Fargues Langon Toulenné en date du 25/07/2025

Vu l'avis Pas d'avis car consultation sans objet (Informations) de UDAP de la Gironde - ABF en date du 07/08/2025,

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE

Le projet décrit dans la demande susvisée concerne :

- 1/ la **construction d'une maison individuelle** dans la zone UC de la parcelle D 1396
- 2/ la construction d'une **piscine** dans la zone A de la parcelle D 1396
- 3/ la construction d'une annexe inférieure à 40m² dans la zone A de la parcelle D 1396

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

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

- Articles R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27
- **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(e).

Le terrain est situé en partie en zone UC et en partie en zone A de ce Plan.

Servitudes d'utilité publique :

Le terrain est **grevé de la (ou des) servitude(s) suivante(s) :**

- **AC 2 Servitude de protection des sites et des monuments naturels : Site Inscrit du Sauternais**

La commune est **couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles susvisé**. Le terrain **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

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

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 est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain (par délibération du **13/09/2017**) au bénéfice de la CDC Convergence Garonne.

Pour information, avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. Dans le cas contraire, la vente pourra être frappée de nullité.

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 : **2,5 %**
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : **0,71 %**

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	
Électricité	Desservi	

Considérant que le projet consiste à construire une annexe et une piscine en zone A

Considérant que l'article A 2-2 du règlement du Plan Local, d'Urbanisme stipule que sont autorisées les constructions et installations désignées ci-après **dans le cadre de la vocation d'habitation présente**, à condition qu'elles ne soient pas **incompatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole** :

- a) Annexes isolées inférieure de 40m²
- b) Extension des constructions existantes
- c) Les piscines

Considérant que le projet de constructions dans la zone A, méconnaît l'article A2-2 puisqu'aucune habitation n'est présente dans la zone A de la parcelle D 1396

Considérant que le projet consiste en la construction d'une piscine dans la zone A de la parcelle D 1396 ce qui n'est pas compatible avec le fonctionnement de l'activité agricole de la parcelle limitrophe D939 qui est une parcelle de vigne, culture qui utilise de nombreux produits phytosanitaires volatiles susceptibles de se déposer dans la piscine ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une annexe dans la zone A ce qui est incompatible avec le fonctionnement de l'activité agricole, la parcelle limitrophe étant plantée de vignes et ne pouvant respecter les mesures de distances minimales nécessaires lors de l'utilisation des produits phytosanitaires,

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 **18/09/2025**
Le Maire,



Thomas FILLIATRE

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.