



Hôtel de Ville
1, Place de la Mairie
33210 PREIGNAC
Tél : 05 56 63 27 39

DESTINATAIRE

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

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CU0333372500073**
Déposée le : **29/09/2025**
Nom du demandeur : **Madame Adam Véronique**
Nature des travaux : **Construction d'une maison d'habitation de plain-pied d'environ 100m² sur la partie constructible de la parcelle D 1396 en zone U ainsi qu'une partie classée en zone A .**
Adresse terrain : **Bapsalle 33210 PREIGNAC**
Références cadastrales : **0D-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 Toulence 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 **la division de la parcelle D 1396 en DEUX LOTS :**

Lot A : 600m² dont 96m² en zone non constructible

Lot B : 816 m² environ

Le projet consiste à construire une maison de plain-pied d'environ de 100m² sur le lot A dans la partie constructible de la parcelle D 1396 en zone U du PLU , ainsi que dans la partie classée en zone A

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 pour le lot A en partie en zone UC et en partie en zone A de ce Plan.

Le terrain est situé pour le lot B en A de ce plan

Servitudes d'utilité publique :

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

- **AC2 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 du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. 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

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
Assainissement	Desservi
Électricité	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

Le terrain **peut 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) sous réserve du respect du règlement d'urbanisme et des observations suivantes :

Vu que l'article de la zone A 2.1 du PLU autorise les constructions et installations désignées nécessaires à l'exploitation agricole ;

Vu que le projet prévoit la construction d'une maison d'habitation individuelle non liée à l'activité agricole ;

Conformément à l'article A 2.1 du PLU la maison ne pourra être construite que dans la zone UC jusqu'à la limite de constructibilité et ne devra pas dépasser dans la zone A du LOT A.

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

- **Déclaration préalable de division**
- **Permis de construire une maison individuelle**
- **Recours à un architecte obligatoire à partir de 150 m² de surface de plancher créée**

NB : Une **fiche complémentaire « Autres demandeurs »** devra être également jointe au formulaire CERFA en cas de demandeurs multiples.

Fait à **PREIGNAC**,
Le **06/11/2025**
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.