

DESTINATAIRE

MOUSSAOUI Hicham
63 Rue de la Muscadelle
33130 PREIGNAC

PC 033 337 20 P 0016 M04

Demande déposée le 29/06/2026

Par :	MOUSSAOUI Hicham
Demeurant :	63 Rue de la Muscadelle 33130 PREIGNAC
Pour :	Edification d'un portail, construction d'une
Destination :	terrasse, modification de l'enduit sur façade
Sur un terrain sis à :	63 Rue de la Muscadelle Lotissement le Domaine de Jeanton – Lot 11 33210 PREIGNAC
Cadastré :	B 1768
Superficie :	452 m²

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
Au nom de la commune par le Maire

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

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,

Vu le permis d'aménager n° 033 337 19 P 0001 portant création du lotissement « Le Domaine de Jeanton » composé de 12 lots et notamment du lot N°11, délivré en date du 17/12/2019,

Vu l'arrêté municipal relatif au permis d'aménager n° 033 337 19 P 0001 portant autorisation de vendre les lots par anticipation avant l'exécution des travaux de finition et date du 17/07/2020, et notamment l'engagement du lotisseur de terminer l'intégralité des travaux au plus tard le 31/07/2022,

Vu le certificat par lequel le lotisseur atteste que les équipements desservant le lot N°11, objet de la présente autorisation, sont achevés, délivré en date du 22/07/2020,

Vu le permis de construire initial n° 033 337 20 P 0016, pour la construction d'une maison individuelle, accordé à Monsieur MOUSSAOUI Hicham, en date du 22/01/2021,

Vu le permis de construire modificatif 033 337 20 P 0016 M01, accordé à Monsieur MOUSSAOUI Hicham, pour la pose d'une pompe à chaleur, et la modification partielle du revêtement sur façade accordé en date du 30/04/2024,

Vu le permis de construire modificatif 033 337 20 P 0016 M02, refusé à Monsieur MOUSSAOUI Hicham, pour la modification de la couleur des gouttières, la modification du garde-corps du toit terrasse, l'extension de la terrasse accessible en R+1 et la construction d'une terrasse, en date du 28/03/2025,

Vu le permis de construire modificatif 033 337 20 P 0016 M03, accordé à Monsieur MOUSSAOUI Hicham, pour la modification de la couleur des gouttières, modification du garde-corps du toit terrasse, et l'extension de la terrasse accessible accordé en date du 23/04/2025,

Considérant que conformément au règlement du lotissement susvisé, articles 6 et 7, « La construction principale devra impérativement être implantée à l'intérieur de la zone aedificandi telle qu'elle figure au Plan des zones de constructibilités et implantations (PA4-c) annexé.

La façade de la construction principale sera obligatoirement en retrait par rapport à l'alignement selon le recul mentionné sur le plan (PA4-c) annexe. Ce recul devra obligatoirement être végétalisé selon les essences Préconisées à l'article 11.

La construction principale sera obligatoirement implantée en semi-continuité sur la limite séparative latérale mentionnée sur le plan (PA4-c). En cas de retrait possible par rapport à la limite séparative latérale, un retrait de 3 mètres minimum sera à respecter.

La profondeur de la zone constructible de la construction principale est définie à 15m depuis le recul impose de la façade (cf PA4-c).

Les garages seront obligatoirement implantés à l'intérieur de la zone aedificandi dédiée (PA4-c) et devront s'implanter en respectant un retrait de 2 mètres par rapport à la façade de la construction principale. Ils seront obligatoirement implantés en semi-continuité sur la limite séparative latérale.

Les piscines pourront être implantées dans la zone aedificandi de la construction principale ainsi que dans la zone supplémentaire dédiée.

La piscine sera obligatoirement implantée à l'arrière de la construction principale et devra respecter un recul minimal de 3mètres par rapport aux limites séparatives latérales et 10 mètres minimum du fond de parcelle. [...] » ;

Considérant que le projet de terrasse est dans la continuité de la maison, que le projet de terrasse est construit en dehors de la zone constructible d'une profondeur de 15 mètres, et à moins de 3 mètres de la limite séparative latérale, le projet est établi en méconnaissance des articles 6 et 7 du règlement du lotissement ;

Considérant que conformément au règlement de lotissement susvisé, article 11, Matériaux, « [...] Les enduits seront en finition gratté. Les couleurs employées seront claires, dans une gamme de ton pierre naturelle, ocre jaune, beige. [...] »

Considérant que le projet d'une bande lisse d'enduit, d'une hauteur non définie, sur les façades est établi en méconnaissance de l'article 11 du règlement de lotissement ;

Considérant que conformément au règlement de lotissement susvisé, article 11, Végétation – Clôture, « [...] Dans la marge de recul obligatoire, imposée entre la façade de la construction principale et l'alignement du lot, les jardins privés seront obligatoirement clôturés en retrait, selon le positionnement défini sur le plan des clôtures (PA4-d). Ces jardins seront obligatoirement végétalisés par les acquéreurs selon le plan de clôture et de végétation (PA4d). En conséquence, ils seront soit enherbés, soit enherbés et plantés d'arbres, tels qu'implantés sur le plan (PA4-d). » ;

Considérant que le projet de portail implanté au droit direct de la zone de jardin obligatoirement végétalisée vise à détruire cet espace vert obligatoire et supprime un arbre à planter indiqué dans le PC 033 337 20 00016 initial, que projet par sa nature crée un nouvel accès sur la voie du lotissement, le projet de portail est établi en méconnaissance de l'article 11 du règlement de lotissement ;

ARRETE

Article 1 : La présente demande de permis de construire est refusée. **Vous n'êtes donc pas en mesure de réaliser les travaux projetés.**

Article 2 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente décision.

Article 3 : Le récépissé de dépôt remis est affiché en mairie le 29/06/2026.

Fait à **PREIGNAC**,
Le **17/07/2026**
Le Maire,



Thomas FILLIATRE

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Ce recours gracieux peut être engagé dans un délai d'un mois à compter du début du délai de recours contentieux susmentionné. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision relative à une autorisation d'urbanisme n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux.