

DESTINATAIRE

Monsieur DA SILVA Manuel
237 Rue d'Espiet
33210 PREIGNAC

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CUB0333372600035**
Déposée le : **05/08/2026**
Nom du demandeur : **Monsieur DA SILVA Manuel**
Nature des travaux : **construction d'une maison individuelle 3 chambres sur la parcelle B 1290**
Adresse terrain : **237 Rue d'Espiet 33210 PREIGNAC**
Références cadastrales : **0B-1290, 0B-1626, 0B-1630**
Superficie du terrain : **2972 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 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 **construction d'une maison individuelle avec 3 chambres sur la parcelle B 1290.**

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.

Le terrain est situé en **zone UC** (parcelle B 1290) et en **zone 1Aua** (parcelles B 1626- B 1630) 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 (risque inondation) 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 <https://www.georisques.gouv.fr/citoyen-recherche-map>

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.

⇒ Liste consultable sur <https://www.gironde.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-en-Gironde/Le-risque-sismique>

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 %** (B 1290) et **8%** (parcelles B 1630- B 1626)
 - o Part Départementale : **2,5 %**
- 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

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	voie privée
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

Considérant que l'article 6.2 de la zone UC du PLU stipule qu'en agglomération les constructions devront être implantées avec un retrait de **5 mètres maximum** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à projeter ;
Considérant que le projet d'implantation de la future maison individuelle se situe au-delà des 5 mètres maximum autorisés et méconnaît l'article 6.2 du PLU.

Considérant que L'article 7 de la zone UC du PLU stipule qu'en cas d'implantation en retrait , tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la hauteur de ladite construction sans être inférieure à 3m ;
Considérant qu'en moyenne une maison individuelle a une hauteur de 4 à 5m, la distance entre la maison à construire et la limite séparative doit être égale à la hauteur de la construction projetée , soit au minimum 4m ;
Considérant que la distance avec la limite séparative et le projet est de 3 mètres et méconnaît l'article 7 de la zone UC du PLU.

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 **29/09/2026**
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.