

Numéro de dossier : **CU 033 394 26 00042**
Déposé le : **12 mai 2026**
Complété le :
Nom du Demandeur : **Andres LATORRE CANON**
Représenté par :
Adresse des Travaux : **21, Rue André Loiseau**
33330 SAINT-EMILION

CERTIFICAT D'URBANISME
Délivré au nom de la commune

Le Maire,

VU la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) Indiquant en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé **21, Rue André Loiseau 33330 SAINT-EMILION (cadastré AP 184)**, présentée le **12 mai 2026** par **Andres LATORRE CANON**, demeurant **Saint-Emilion (33330)** et enregistrée par la Mairie de Saint-Emilion sous le numéro **CU 033 394 26 00042**.

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

VU le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.642-1 à L.642-3, L.621-31 et L.522-1,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 21 septembre 2010, modifié le 15 février 2017, révisé le 18 juillet 2023,

VU la loi n° 2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 08/07/2016 transformant les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR),

VU la délibération du 16/06/2016 portant approbation de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), modifiée le 28 mars 2019 et le 02 février 2023,

CONSIDERANT que le projet porte sur l'aménagement d'un espace d'accueil et de dégustation et de réunion dans des anciennes carrières souterraines,

CONSIDERANT que le projet est situé PSMV,

CONSIDERANT que les articles 3.2.d et 3.3 du PSMV autorisent la création de locaux de commerce, d'activités et d'équipements d'intérêt collectif dans les carrières, sous réserve du respect de l'intégrité architecturale, du fonctionnement hygrométrique, de la ventilation et de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des cavités,

CONSIDERANT que l'article 11.9 du PSMV impose que les travaux de confortement soient définis en tenant compte des enjeux de sauvegarde et de mise en valeur, qu'ils privilégient des méthodes réversibles et qu'ils n'altèrent pas les fronts de taille inventoriés,

CONSIDERANT qu'aucun diagnostic géotechnique n'a été fourni, alors que l'aménagement de carrières souterraines nécessite une évaluation préalable de la stabilité des cavités, des risques d'effondrement, des charges admissibles et des besoins éventuels de confortement,

CONSIDERANT que l'absence de diagnostic géotechnique ne permet pas d'apprécier la compatibilité du projet avec les exigences du PSMV, ni avec les règles de sécurité applicables aux établissements recevant du public (CCH L.123-1 et suivants, arrêté du 25 juin 1980),

CONSIDERANT que les réseaux techniques (ventilation, désenfumage, éclairage, électricité, évacuation des eaux, réseaux incendie) devront être intégrés de manière discrète, réversible et



non intrusive, sans masquer les parois ni perturber le fonctionnement hygrométrique naturel des carrières, conformément aux articles 3.2.d, 3.3 et 11.9 du PSMV,

CONSIDERANT que toute émergence extérieure liée aux réseaux (bouches de ventilation, exutoires, coffrets techniques) constitue une modification de l'aspect extérieur soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en application des articles L.632-2 et L.621-31 du Code du patrimoine,

CONSIDERANT que le projet relève d'un établissement recevant du public (ERP) et devra respecter les règles de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le Code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 25 juin 1980 modifié,

CONSIDERANT que la réalisation du projet pourra nécessiter un permis de construire, une déclaration préalable et une autorisation d'aménager un ERP, selon la nature des travaux extérieurs et intérieurs,

CONSIDERANT que la collectivité n'est pas en mesure d'apprécier la stabilité des cavités, d'évaluer les risques d'effondrements, de déterminer les besoins de confortement ni de confirmer la faisabilité technique du projet,

VU l'avis du SIEAEL en date du 08 juin 2026, **ci-annexé**,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain, objet de la demande, pourra être utilisé pour la réalisation des opérations envisagées. Toutefois, l'instruction d'une éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme nécessitera la production d'un diagnostic géotechnique complet permettant d'apprécier la stabilité des cavités et les besoins de confortement.

Article 2

Le terrain est situé dans le Secteur Sauvegardé de la commune de Saint-Emilion (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) approuvé le 21/09/2010 et modifié le 15/02/2017 : **L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est demandé pour tout projet.**

- **Secteur B**

Prescriptions et servitudes d'utilité publique :

- **Rapport Antéa 2003 : Dans le musée, la zone autour du pilier n°26 à surveiller (aléa moyen). Le reste de la carrière est classée en aléa faible. La bordure ouest est classée en aléa fort. Les zones des piliers n°144 à 140, entre les piliers n°100 à 107 et les piliers n° 151 à 156 sont classés en aléa moyen. Le reste de la carrière est classé en aléa faible. Des travaux confortatifs seront nécessaires, en particulier sous la VC n°10. Le confortement préconisé est le comblement intégral des vides (2225 m3). Le reste de la carrière doit être surveillé périodiquement en particulier dans les secteurs classés en aléa moyen (5005-NV3).**

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U).



Article 4

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

TA Communale	Taux = 3 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

- ✚ **Electricité** : Cette unité foncière est desservie par le réseau de distribution publique.

- ✚ **Eau potable** : Le terrain pourra être alimenté en eau potable, par une conduite Ø 80 F Rue André Loiseau. Le projet peut être raccordé par un branchement avec traversée de chaussée (sous réserve d'autorisation de voirie). Le compteur d'eau sera positionné en limite du domaine public/privé.

- ✚ **Assainissement** : Le projet peut être raccordé par un branchement avec traversée de chaussée (sous réserve d'autorisation de voirie). Le regard assainissement sera positionné en limite du domaine public/privé. Suivant l'altimétrie du projet, un poste de relevage privé pourra être nécessaire.
Une participation pour le financement à l'assainissement collectif est instituée (ou PFAC). Cette participation sera facturée par le syndicat de l'eau au tarif en vigueur à la date du raccordement ou de l'achèvement des travaux.

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participations pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2° d), L332-11-1 et L332-11-2 du code de l'urbanisme).

Article 7

Arrêté du Maire en date du 12 novembre 2018 : A l'occasion de toute mutation d'un bien immobilier raccordé directement ou susceptible de l'être au réseau public d'assainissement, le propriétaire ou son représentant doit faire effectuer un contrôle des installations de collecte intérieure des eaux usées ainsi que son raccordement au réseau public. Le document, daté de moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte de vente, doit être joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L.271-4 et L.271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.



Saint-Emilion, le 12 juin 2026,

Le Maire,



MAIRIE DE SAINT-EMILION
33 (Gironde)

Bernard LAURET

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

