

Numéro de dossier : PC 033 394 25 00019
 Déposé le : 22 décembre 2025
 Complété le :
 Par : CHATEAU CHEVAL BLANC
 Demeurant à : 1352, Route de Pomerol
 33330 SAINT-EMILION
 Représenté par : Pierre Olivier CLOUET
 Pour : Réhabilitation du Château La Gomerie
 ayant pour objet la création d'une
 cantine maraîchère
 Sur terrain sis à : 1599, Route de Libourne
 33330 SAINT-EMILION
 Parcelle(s) : AN 162, AN 160

PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS, RECOMMANDATIONS ET OBSERVATIONS

Délivré par le maire au nom de la commune

Monsieur le Maire de Saint-Emilion,

VU la demande susvisée,
 VU le Code de l'Urbanisme,
 VU le Code du Patrimoine,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 01 mars 2018, révisé le 16 mai 2019, modifié le 04 juillet 2019 et le 10 décembre 2020, mis en révision le 1^{er} juillet 2021,

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,

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

VU les pièces substitutives reçues en date du 19 février 2026,

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en date du 04 mars 2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23 février 2026, **ci-annexé**,

VU l'avis favorable de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable en date du 03 décembre 2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde en date du 03 juin 2026, **ci-annexé**,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 10 mars 2026, **ci-annexé**,

VU l'avis du service régional de l'archéologie en date du 21 janvier 2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Centre Routier Départemental du Libournais en date du 22 janvier 2026, **ci-annexé**,

VU l'avis favorable du SYER en date du 19 janvier 2026,

VU la consultation faite à la DDPP en date du 19 janvier 2026, restée sans réponse,

VU l'avis de ENEDIS en date du 19 janvier 2026, **ci-annexé**,

VU l'avis du SIEAEL en date du 03 février 2026,

VU l'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif du SIEAEL en date du 02 février 2026,

CONSIDERANT que cet immeuble est situé dans le Site Patrimonial Remarquable de la Juridiction de Saint-Emilion (AVAP), en secteur 'viticole du plateau'. Les bâtiments sont de type 'Bâti ancien' et les espaces non bâtis sont repérés comme 'parcs et jardins'. A ce titre, le projet doit respecter le règlement (art.1 relatif aux bâtiments anciens et art.6.3 relatif au parcs), et préserver le caractère historique et la cohérence des lieux.

CONSIDERANT que cet immeuble est identifié au PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

CONSIDERANT que ce projet a été présenté en CLSPR en date du 03 décembre 2025.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est accordé sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

DEFENSE INCENDIE

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde, dans son avis joint, devront être strictement respectées.

ARCHITECTURE

- 🔧 **Les fenêtres et portes-fenêtres sont dotées de petits bois structurels.**
- 🔧 **Sur le bâti principal, les portes fenêtres ont un soubassement plein. Ce soubassement à la même hauteur que le soubassement pierre de la façade ou que les allèges des baies.**
- 🔧 **L'oculus façade Ouest est centré sur la façade.**
- 🔧 **Les candélabres non renseignés ne sont pas autorisés et devront faire l'objet d'une proposition en favorisant un éclairage bas.**



Recommandations

Il est recommandé de doter de volets battants bois identique à ceux existant les baies qui en sont dépourvues (portes-fenêtres en rez-de-chaussée et baie de la façade Sud, principe de soufflet en façade Sud).

Observations

Comme évoqué, les espaces non bâtis sont protégés en tant que jardin, afin de diminuer l'aspect minéral, il est possible de remplacer les pavés pierre par des pavés bois pour atténuer l'aspect minéral de la proposition.

ACCESSIBILITE

- ✚ Conformément à l'article 3 de l'Arrêté du 8 décembre 2014, « Chaque place adaptée destinée au public est repérée par un marquage au sol ainsi qu'une signalisation verticale ».

SECURITE ROUTIERE

- ✚ Les accès au terrain seront positionnés aux emplacements déjà existants.

ARCHEOLOGIE

- ✚ En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, vous avez l'obligation d'en faire la déclaration immédiate auprès du maire de la commune concernée conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Article 2 : Réseaux

- **Electricité** : Sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).
Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :
 - de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
 - de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
 - d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
 - d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Pour information :

Cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

- **Eau potable** : Le terrain pourra être alimenté en eau potable, par une conduite Ø 100 Fonte. 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 a fait l'objet d'une étude de sol et de définition de filière pour définir le dispositif d'assainissement individuel à mettre en œuvre et a permis au SPANC de délivrer l'attestation de conformité du projet [Art.R.431-16c) du Code de l'Urbanisme].

Saint-Emilion, le 12 juin 2026

Le Maire,



Bernard LAURET

DOC (Déclaration d'Ouverture de Chantier) et DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux) devront être déposées en Mairie.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France en application des articles L 462-2 et R 462-7 du Code de l'Urbanisme.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA no 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme ;

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi no 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

