REFUS

D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 15/09/2026 -	**N° PC 16366 26 00011**
Par : Monsieur KEVIN DERET et Madame Maud VIGIER **Demeurant à :** 113 RUE DU MAINE DES ROIS 16130 Juillac-le-Coq **Pour :** CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE AVEC GARAGE **Sur un terrain sis à :** CHEZ BARRAUD-RUE DE LA GROIE-LOT 2 16130 Segonzac Cadastré : A1021	**Destination :** habitation

Le Maire :

Vu la demande de Permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-21 à L426-1, L431-1 et suivants et R420-1 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 avril 2024, modifié le 10 décembre 2025, et notamment le règlement de la zone U ;

Vu l'emplacement réservé n° 22 pour « l'aménagement d'un chemin » ;

Vu les règlements graphique et écrit de l'OAP – intensification urbaine – simple ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est repéré au document graphique du PLUi avec la légende « OAP sectorielle intensification urbaine » ;

Considérant que les dispositions du PLUi applicables aux pôles d'équilibre, parmi lesquels figure la commune de Segonzac, prévoient une densité minimale de 12 logements par hectare pour les secteurs d'intensification urbaine en zone U identifiés au document graphique par la légende « OAP intensification urbaine » ;

Considérant que, conformément à ces dispositions, le nombre de logements à produire à l'échelle d'un secteur de densification est déterminé en arrondissant le résultat à l'entier le plus proche ;

Considérant qu'au regard de la superficie du terrain d'assiette du projet, l'application de cette densité minimale conduit à la réalisation de 2 logements minimum ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un seul logement et ne respecte ainsi pas la densité minimale de logements prescrite par les dispositions de l'OAP du PLUi ;

**********ARRETE**********

LES PRESENTS TRAVAUX SONT REFUSES POUR LE PROJET ET LES SURFACES DECRITS DANS LA DEMANDE SUSVISEE, POUR LES MOTIFS SUIVANTS :

****

Le permis de construire est refusé au motif que le projet n'est pas conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal relatives à la densité minimale applicable aux secteurs identifiés par une OAP « intensification urbaine ».

À titre informatif, afin de permettre la réalisation d'un projet respectant les dispositions précitées, le pétitionnaire pourra envisager une division du terrain d'assiette en au moins deux unités foncières, permettant notamment la réalisation d'au moins deux logements. Une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme pourra ensuite être déposée, sous réserve du respect de l'ensemble des dispositions du PLUi et des autres règles applicables à la date de son dépôt.

SEGONZAC, le 23 septembre 2026
Le Maire,



Laurent GEORGES

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le cadre du contrôle de la légalité et dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales le :

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Article R-600-12-2 - Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. 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 mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.
Article R.600-2 - Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.
L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).