

DESTINATAIRE

Monsieur DELOUBES Didier
474 Route de Miselle
33210 PREIGNAC

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CU0333372500092**
Déposée le : **18/12/2025**
Nom du demandeur : **Monsieur DELOUBES Didier**
Nature des travaux : **changement de destination : transformation d'un atelier de stockage en maison d'habitation**
Adresse terrain : **474 ROUTE DE MISELLE 33210 PREIGNAC**
Références cadastrales : **D-1302, D-1303, D-0969**
Superficie du terrain : **4713 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,

Vu l'avis FAVORABLE POUR SIMPLE INFORMATION de SDEEG - Service Raccordements en date du 06/01/2026,

Vu l'avis NON OPPOSITION À UNE DÉCLARATION PRÉALABLE de SDEEG - Service DECI en date du 08/01/2026,

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE

Le projet décrit dans la demande susvisée concerne **le changement de destination d'un atelier de stockage en maison d'habitation.**

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(e).

Le terrain est situé en partie en **zone UC** de ce Plan et en partie en **zone N** de ce plan.

Servitudes d'utilité publique :

Le terrain est **grevé de la (ou des) servitude(s) suivante(s) :**

-AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels : **Site Inscrit du Sauternais.**

La commune est **couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles susvisé.**

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 du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. 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 %
 - o Part Départementale : 2.5 %
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,71 %

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

Si PLU en révision ou élaboration d'un futur PLU :

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	
Eau potable	Desservi	Non desservi
Assainissement		Non 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

Le terrain **peut 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), le changement de destination en maison d'habitation se trouvant dans la zone UC du PLU sous réserve du respect du règlement d'urbanisme et des observations suivantes :

- En l'absence d'assainissement collectif il faudra faire un dossier auprès du SPANC pour créer un assainissement non collectif et garantir son bon fonctionnement
- Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :
 - o Déclaration préalable construction
 - o Permis de construire une maison individuelle
 - o Recours à un architecte obligatoire à partir de 150 m² de surface de plancher créée

NB : Une fiche complémentaire « Autres demandeurs » devra être également jointe au formulaire CERFA en cas de demandeurs multiples.

OU

Fait à **PREIGNAC**,
Le **23/01/2026**
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.