

DESTINATAIRE

Monsieur ARAUJO Stéphane
2 Plégumate
33720 BARSAC

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CU0333372600030**

Déposée le : **05/06/2026**

Nom du demandeur : **Monsieur ARAUJO Stéphane**

Nature des travaux : **Changement de destination. Transformation de la tonnellerie en Deux logements (un T3 et une maison d'habitation) et en garage professionnel**

Adresse terrain : **Impasse du Terrier 33210 PREIGNAC**

Références cadastrales : **0A-1547**

Superficie du terrain : **526 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 Toulonne 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 de SIAEP BPT en date du 12/06/2026 ,

Vu l'avis de Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Fargues Langon Toulonne en date du 15/06/2026,

Vu l'avis du SDEEG service raccordement en date du 17/06/2026

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE

Le projet décrit dans la demande susvisée concerne **la transformation d'une tonnellerie en deux logements (T3 + maison d'habitation) et en Garage Professionnel.**

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 **zone UB** 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**. 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) : 0.4 %

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)	Non desservi ou 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.

Considérant que le projet consiste à changer la destination d'une ancienne tonnellerie en partie en garage professionnel ;

Considérant que l'environnement de l'ancienne tonnellerie constitue un quartier contenant majoritairement des habitations résidentielles et que la création d'un garage professionnel peut perturber la quiétude de ce quartier par le passage des clients, du personnel sur la voie d'accès privée, par le bruit dû à l'activité, par le stationnement de véhicules sur la voie privée et aux alentours ...

Considérant que l'article UB1 du règlement du PLU interdit dans la zone les dépôts de véhicules ;

Considérant que le projet de création de garage peut méconnaître l'article UB1 du règlement du PLU

Considérant que l'article UB2 du règlement du PLU stipule que sont autorisés sous conditions particulières les constructions à usage commercial ou artisanal dès lors que ces activités sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants (tels que commerce de détail, alimentaires, cabinets médicaux, ou de santé, pharmacie, pressing...)

Considérant que la création d'un garage ne correspond pas à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants et méconnaît l'article UB 2 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 22/07/2026

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.