CU 033 337 26 00049

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le 30 OCT. 2026
ID : 033-213303373-20261029-ADS_CUB2600049-AI

DESTINATAIRE

EIA CATHERINE BEAUPIED QUEYRAUD
BEAUPIED QUEYRAUD Catherine
81 Impasse de la Fournouquière
Domaine de Rocard
33210 PREIGNAC

A RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE

Numéro de dossier : **CU 033 337 26 00049**
Déposée le : **06/10/2026**
Nom du demandeur : **EIA CATHERINE BEAUPIED QUEYRAUD**
Représentée par : **BEAUPIED QUEYRAUD Catherine**
Nature des travaux : **Aménagement d'un gîte oenotouristique, d'une salle de dégustation et d'une salle coworking**
Adresse terrain : **81 Impasse de la Fournouquière 33210 PREIGNAC**
Référence cadastrale : **A 1311**
Superficie du terrain : **1548 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 Toulenne 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 SDEEG - Service Raccordements en date du 16/10/2026,

Vu l'avis du SIAEP BPT en date du 20/10/2026,

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le 30 OCT. 2026
ID : 033-213303373-20261029-ADS_CUB2600049-AI

CU 033 337 26 00049

CERTIFIE

Article 1 : OBJET DE LA DEMANDE

Le projet décrit dans la demande susvisée concerne **l'aménagement d'un gîte dans l'habitation principale, la transformation de l'étage du chai en salle de dégustation, ainsi que l'aménagement d'une salle de coworking.**

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.
Le terrain est situé en **zone UA** de ce plan.

Servitudes d'utilité publique :
Le terrain est grevé de la servitude suivante :

- AC 1 : Servitude de protection des monuments historiques.

La commune est **couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles susvisé.** Le terrain est situé en **zone grenat** de 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 règlementaire** 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

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le 30 OCT. 2026
ID : 033-213303373-20261029-ADS_CUB2600049-AI

PREIGNAC

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) :
  - *Part Communale* : Secteur Commune 5 %
  - *Part Départementale* : 2,5 %
- Redevance d'archéologie préventive (RAP) : 0,40 %

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).

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le 30 OCT. 2026
ID : 033-213303373-20261029-ADS_CUB2600049-AI

PREIGNAC

Article 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Le terrain bénéficie des équipements suivants :

Voie(s) publique(s)	**Desservi**
Eau potable	**Desservi**
Électricité	**Desservi**

Article 7 : POSSIBILITE DE REALISATION DE L'OPERATION

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone grenat du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, que cette zone correspond à la zone de sur-aléa située à l'arrière d'une digue : il s'agit de la zone d'aléa fort dans laquelle les phénomènes de sur verse et/ou de rupture de la digue peuvent générer des phénomènes de « turbulence » importants. Elle est constituée de la zone située à moins de 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte lors de la crue de référence à l'amont d'une digue et le terrain naturel immédiatement derrière l'ouvrage. Du fait de l'importance de l'aléa, le principe général associé à cette zone est l'interdiction de tout projet, exceptions faites des projets de mises en sécurité des activités et biens existants antérieurement implantés.

Considérant que conformément à l'article 1.7.2 relatif aux projets sur les biens et activités existants du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, « sont interdits tous les travaux, constructions, installations non expressément autorisées au paragraphe 1.7.2.2. » ;

Considérant que conformément à l'article 1.7.2.2 du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, qui dispose : « Seuls sont autorisés sous réserve du respect des dispositions constructibles énumérées à l'article 1.7.2.3 :
Les surélévations des constructions existantes [...] ;
Les travaux d'aménagement des constructions existantes :

✓ L'aménagement des constructions à usage d'habitation, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire, de ne pas augmenter le nombre de locaux de sommeil situés en dessous de la cote de seuil et de ne pas accroître la vulnérabilité (exemple d'accroissement de la vulnérabilité superficie des logements situés en dessous de la cote de seuil ...) ;

✓ L'aménagement des constructions, type commerces, artisanats, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs, dans leur volume existant à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque et de ne pas accroître la vulnérabilité ;

✓ Les changements de destinations des constructions existantes, à condition :

- de ne pas créer de nouveau logement
- de ne pas créer de nouveaux locaux d'activité indépendants (nouveaux commerces, nouvelles entreprises...),
- de ne pas augmenter la superficie des logements existants sous la cote de seuil
- de ne pas accroître la vulnérabilité des biens existants
- de ne pas augmenter le nombre de locaux de sommeil situés en rez-de-chaussée,
- de ne pas augmenter l'exposition au risque
- d'assurer la sécurité des biens et des personnes

Envoyé en préfecture le 30/10/2026
Reçu en préfecture le 30/10/2026
Publié le 30 OCT. 2026
ID : 033-213303373-20261029-ADS_CUB2600049-AI

• de réaliser une étude de vulnérabilité préalable pour tout changement de destination de locaux situés sous la cote de seuil. Cette étude de vulnérabilité préalable devra préciser les conditions de conception qui permettent d'assurer la prise en compte du risque et la mise en sécurité des biens et des personnes. Une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que la conception du projet respecte ces dispositions, devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R431-16 du code de l'urbanisme

✓ La création de chambres d'hôtes dans le volume des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles soient situées au-dessus de la cote de seuil et sans augmentation du nombre et de la superficie des logements existants notamment par changement de destination, création, extension ou reconstruction. » ;

Considérant que le projet de changement de destination d'une partie de l'habitation pour l'aménagement d'un gîte constitue une location saisonnière à destination de commerce et d'activité de service, que le projet de changement de destination de l'étage du chai, en salle de dégustation est à destination de commerce et activité de service recevant du public, ainsi que le projet d'aménagement d'un espace coworking (bureaux partagés) est à destination de bureau recevant du public, que ces projets constituent par leur nature, et leur fonctionnement à l'accueil du public ainsi qu'à la création de nouveaux locaux d'activités économiques indépendantes ;

Considérant que la création de ces locaux par changement de destination accroît la population exposée aux risques inondation et à la vulnérabilité des biens, en méconnaissance des dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et notamment des articles 1.7.2 et 1.7.2.2 du règlement du Plan de Prévention de Risques d'Inondation ;

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 **29/10/2026**
Le Maire,

MAIRIE DE PREIGNAC (Gironde)

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.