CERTIFICAT D'URBANISME Non Réalisable
Délivré au nom de la commune

N° CU 033 037 26 00026 déposé le 14/08/2026 Date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie : à 7 OCT. 2026	
Par :	Madame GLANDUS Charline Monsieur BAREYT Mathieu
Demeurant à :	3 Chemin des Vignes 33640 BEAUTIRAN
Sur un terrain sis à : Parcelle(s) : Superficie :	18 Rue du Port 33640 BEAUTIRAN B 579 B 577 B 105 B 103 B 104 8217m²
Nature des Travaux :	Division foncière en vue de constituer deux unités foncières distinctes bâties Réhabilitation des bâtiments existants (création d'une servitude de passage, 5 chambres d'hôtes, 2 hébergements touristiques indépendants, extension, création piscine, aménagement espaces extérieurs, implantation hébergement insolite)

BEAUTIRAN
Port des Graves

Le Maire de la commune de BEAUTIRAN

Vu la demande présentée le 14/08/2026 par Madame GLANDUS Charline et Monsieur BAREYT Mathieu en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme,

Vu l'avis favorable avec réserves du SDEEG en date du 31/08/2026,
Vu l'avis favorable avec réserves de SUEZ Eau France en date du 11/09/2026,
Vu la consultation du Service Environnement en date du 14/08/2026,
Vu la consultation du SDIS en date du 14/08/2026,

Indiquant en application de l'article L.410-1b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain cadastré B 103, B 104, B 105, B 577 et B 579 situé 18 Rue du Port 33640 BEAUTIRAN,

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division foncière en vue de constituer deux unités foncières distinctes, chacune comprenant un bâtiment existant et son terrain attenant :

Unité foncière 1 - environ 3 800 m² : maison de maître existante, piscine existante et terrain attenant. L'accès depuis la rue du Port sera assuré par l'accès existant situé sur l'unité foncière 2, avec constitution d'une servitude de passage.

Unité foncière 2 - environ 4 500 m² : bâtisse secondaire existante, terrain attenant et accès existant depuis la rue du Port.

Le projet prévoit la conservation et la réhabilitation des deux bâtiments existants.

Maison de maître : maintien d'une résidence principale et aménagement de 4 chambres d'hôtes au sein de celle-ci.
Bâtisse secondaire : maintien d'une résidence principale comprenant 1 chambre d'hôte et réhabilitation de 2 logements existants en 2 hébergements touristiques indépendants.

Le projet prévoit également, sur l'unité foncière 2 :

Une extension de moins de 20 m² en continuité de la bâtisse secondaire ; la création d'une piscine ; l'aménagement de terrasses et espaces extérieurs ; l'implantation éventuelle d'un hébergement touristique insolite indépendant de faible capacité.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le PLU approuvé le 26 septembre 2013,
Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 8 décembre 2020,
Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 17 juin 2024,

Considérant que la parcelle se situe en zone Ah du PLU,

Que le secteur Ah est défini tel que « correspondant aux constructions non agricoles localisées au cœur des espaces agricoles et où le bâti non agricole a la possibilité d'évoluer (extensions limitées, changement de destination, annexes ...) »,

Que l'article A2 dispose que dans le secteur Ah au sein du périmètre du PPRI sont autorisés « l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, [...], les piscines ou les bassins d'agréments et leurs annexes techniques sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, les annexes liées à une habitation sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, la restauration de bâtiments existants ainsi que la reconstruction à l'identique sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI »,

Considérant que l'article 2.2.2.1. du Plan de Prévention du Risque Inondation autorise le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.
Seule, une extension limitée est autorisée, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :

- surface maximum de 10 m² sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre en crue de référence,
- dans la limite d'une surface de 20m² maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence,

Que le projet prévoit l'aménagement de 4 chambres d'hôtes dans la maison de maître,

Que le projet prévoit également une chambre d'hôte supplémentaire dans la bâtisse secondaire,

Qu'il est prévu la création de 2 hébergements touristiques indépendants, ainsi qu'un hébergement touristique insolite indépendant,

Que le projet consiste à augmenter la capacité d'accueil,

Que par conséquent le projet ne respecte pas les dispositions du PLU et du PPRI,

CERTIFIE :

Article 1 : Le terrain objet de la demande **ne peut pas être utilisé pour la réalisation** de l'opération envisagée.

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

-Zone Ah

Les deux bâtiments sont repérés au titre des éléments de patrimoine protégé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **PM1** : Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de la Garonne Secteur Cadaujac-Beautiran approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2005 (zone rouge cote de référence NGF 7.00),

Article 3 : Le terrain n'est pas situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain.

Article 4 : La situation des équipements est la suivante :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Oui		SUEZ
Electricité	Oui		SDEEG
Assainissement	Non		SIAEPA
Voirie	Oui		COMMUNE

Article 5 : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

TA Communale	**Taux = 5%**
TA Départementale	**Taux = 2,50 %**
Redevance d'Archéologie Préventive	**Taux = 0,40 %**

Article 6 : Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté

de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date de permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédures de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2 c) et L.332-8 du code de l'urbanisme)
- Participations pour financement des travaux (article L.332-15 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Taxe forfaire sur la vente des terrains à bâtir (délibération 12/05/2010)
- Participations pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) (délibération 28/06/2012)

Article 7 : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :
- Demande de permis de construction
- Demande de déclaration préalable
- Demande de permis d'aménager
- Demande de permis de démolir

BEAUTIRAN, le 05/10/2026

Le Maire,

MAIRIE de BEAUTIRAN 33 (Gironde)

Philippe BARRÈRE

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

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

Conformément à la Loi du 26 novembre 2025, le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans le mois qui suit la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr
Il peut également, dans ce même délai, saisir le Maire d'un recours gracieux.