

date de dépôt : 03/04/2026

demandeur : SARL CINTAS ET DETRIEUX, notaires associés

adresse terrain : Aux Cabournes et Peyrat , à Saint-Hilaire de-la-Noaille (33190)

N° 2026-019

CERTIFICAT d'URBANISME  
Délivré au nom de la commune

Envoyé en préfecture le 07/04/2026

Reçu en préfecture le 07/04/2026

Publié le

ID : 033-213304181-20260407-2026019-AI



Le Maire de Saint-Hilaire-de-la-Noaille,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 20 octobre 2022,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 situé Aux Cabournes et Peyrat 33190 Saint-Hilaire-de-la-Noaille (cadastré AM-0020, AM-0022, AM-0054, AM-0055, AM-0056, AM-0057, AM-0059, AM-0060), présentée le 03/04/2026 par SARL CINTAS ET DETRIEUX, notaires associés demeurant 34 rue Gambetta à LA REOLE (33190), et enregistrée par la mairie de Saint-Hilaire-de-la-Noaille sous le numéro CU0334182600003,

### CERTIFIE

#### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### Article 2

Le terrain est situé en zone N sur 4 956 m2 et zone A sur 25 461 m2 dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.

Les articles L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme sont notamment applicables.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- Aucune servitude n'affecte le terrain.

- Aucune contrainte n'affecte le terrain

#### Article 3

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain institué par délibération en date du 26 janvier 2023 et dont l'exercice a été délégué à la commune mais pour lequel la commune ne souhaite pas préempter.

#### Article 4

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 = Secteur Saint Hilaire de la Noaille 5 %
TA Départementale	Taux = 1,30 %

<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 % (I de l'article L. 524-7 du code du patrimoine)
	Taux = 0,54 €/m <sup>2</sup> (II de l'article L. 524-7 du code du patrimoine)

Envoyé en préfecture le 07/04/2026

Reçu en préfecture le 07/04/2026

Publié le

ID : 033-213304181-20260407-2026019-AI



### Article 5

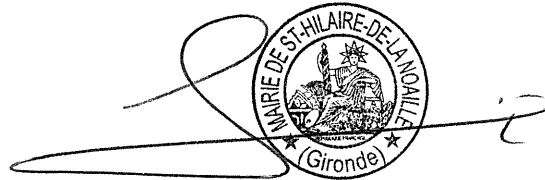
Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Fait à Saint-Hilaire-de-la-Noaille, le 7 avril 2026

Le Maire,  
Didier LECOURT



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

**INFORMATIONS****Recours contre la décision :**

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :**

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Fiscalité :**

La taxe d'aménagement est exigible dans les 90 jours suivants la date d'achèvement des travaux. Lorsque la surface de la construction est supérieure à 5 000m<sup>2</sup>, la taxe d'aménagement est exigible avant le 7<sup>e</sup> mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

L'achèvement de la construction, au sens de l'article 1406 du CGI, doit être déclaré dans un délai de 90 jours auprès des services fiscaux, sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service "Biens immobiliers".

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez joindre les services de la direction générale des finances publiques DGFiP :

- Adresse postale : 24 rue François-de-Sourdis - BP 908 - 33060 Bordeaux Cedex
- Téléphone : [05 56 90 76 00](tel:0556907600)
- Courriel : [drfip33@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip33@dgfip.finances.gouv.fr)

**Fibre optique :**

Dans le cas d'une construction neuve, d'une réhabilitation, d'une division foncière ou pour tout local qui n'a jamais été raccordé au téléphone fixe, des travaux d'adduction (viabilisation aux réseaux de télécommunication) sont nécessaires. Ils consistent à créer un lien physique entre le local et un point d'accès au réseau fibre optique sur le domaine public.

Afin qu'un point d'accès au réseau vous soit affecté, il est nécessaire d'engager une étude dès le lancement de votre projet. En fonction de la nature du projet (maison individuelle, lotissement, immeuble collectif, etc), différents prestataires sont recensés en Gironde. La liste à jour est disponible à l'adresse suivante : <https://www.girondhautmega.fr/raccorder-mon-logement-local-la-fibre>

Ces démarches indispensables peuvent prendre plusieurs mois et doivent nécessairement être anticipées pour permettre une connexion dès l'emménagement, au même titre que les démarches d'accès aux autres réseaux (électricité, eau, gaz).

A noter que le propriétaire aura à sa charge, en sus des frais d'études, les travaux nécessaires à l'interconnexion de son local avec le point d'accès au réseau, y compris en domaine public (au droit de son terrain).

Toutes les informations sur : <https://www.girondhautmega.fr/>

- **Contacts**

Mairie de : Saint-Hilaire-de-la-Noaille  
Téléphone : 05 56 71 00 09  
Mail : [secretariat@sainthilairedelanoaille.fr](mailto:secretariat@sainthilairedelanoaille.fr)

Communauté de communes Réolais En Sud Gironde  
Mail : [ads@realaisensudgironde.fr](mailto:ads@realaisensudgironde.fr)

- **Document d'urbanisme**

Le PLUI de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde est entièrement consultable sur internet :

- Via le site internet de la Communauté de Communes
- Sur le Géoportail de l'urbanisme

- **Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**

Pour toute demande concernant le SPR, contactez le centre instructeur de la Communauté de Communes afin de prendre un rendez-vous avec l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Gironde qui organise des permanences une fois par mois sur La Réole.

- Tel : 05.56.71.71.55
- Mail : [ads@reolaisensudgironde.fr](mailto:ads@reolaisensudgironde.fr)

- **Architecte-conseil du CAUE de la Gironde**

Le CAUE réalise des permanences chaque 2<sup>e</sup> jeudi du mois, de 10h30 à 12h45 au Siège de La Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde. Il s'agit d'un service gratuit, proposé aux pétitionnaires qui souhaitent être accompagnés dans leur projet (construction, rénovation, extension, etc.). Ils pourront bénéficier de conseils personnalisés pour les guider et les renseigner.

Les rendez-vous peuvent être pris auprès de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde :

- Tel : 05.56.71.71.55
- Mail : [ads@reolaisensudgironde.fr](mailto:ads@reolaisensudgironde.fr)