



INFORMATIONS D'URBANISME

Délivrées au nom de la commune de BORDEAUX

Déposé le : 03/10/2023

Demandeur : AARPI-CB2P-AVOCATS

Sur un terrain sis : 62 Rue des Pins
Francs à BORDEAUX (33000)

14 rue de la Verrerie
33000 BORDEAUX

Référence(s) cadastrale(s) : 63 YE
319

Le Maire de la Commune de BORDEAUX,

Vu la demande présentée le 03/10/2023 par AARPI-CB2P-AVOCATS, en vue d'obtenir 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 :

- Cadastré 63 YE 319
- Situé 62 Rue des Pins Francs à BORDEAUX (33000)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2016/777 en date du 16 décembre 2016 approuvant la 1ère révision du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains,
Vu la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2022/56 en date du 28 janvier 2022 approuvant la 10ème modification du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains,

CERTIFIE

Article 1 : cadre réglementaire et validité du certificat d'urbanisme

En application du code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants, 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 : zonage / situation du bien

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont contenues dans la délibération du conseil de Bordeaux Métropole visée en première page.

Zonage d'urbanisme : UM36 (Tissus à dominante de maisons individuelles récentes)

Pour information :

Le règlement de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme est consultable en mairie et sur le site internet de [Bordeaux Métropole](#) (rubrique Urbanisme, PLU).

Article 3 : dispositions d'urbanisme et servitudes

Prescriptions d'urbanisme :

- Prescription d'urbanisme : Constructibilité par nouvelle bande d'accès (OUI)
- Prescription d'urbanisme : Indice de stationnement (4)
- Prescription d'urbanisme : Secteur de diversité sociale (L35)

VRE : Voir règlement écrit

Informations :

- Assainissement des eaux usées : Zone d'assainissement collectif
- Information PLU : Périmètre de droit de préemption urbain

Servitudes d'utilité publique :

- Servitude d'utilité publique : EL7 - Servitudes d'alignement (Rue des Orangers (1468))
- Servitude d'utilité publique : PM1 - Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels (Plan de Prévention du Risque d'Inondation des secteurs Bordeaux Nord et Sud (Commune de Bordeaux))

En fonction de la situation du terrain, pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol, les accords des services de l'Etat et/ou des gestionnaires de réseaux pourront être requis.

Autres dispositions applicables :

- ADS - Périmètre UNESCO : Zone attention patrimoniale
- Droit de préemption : Droit de préemption urbain simple - Bordeaux Métropole ()

En application de l'article L. 424-1 1° du code de l'urbanisme, si le terrain est concerné par une DUP, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation du droit des sols.

Si PM1 ou IP, votre parcelle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise (approuvé le 23/02/2022) ou de la Presqu'île d'Ambès (approuvé de 04/07/2005).

Par ailleurs, le PPRI est toujours en cours de révision pour les communes de Bordeaux et Bègles. De fait, au titre du R111.2 du code de l'urbanisme, ces documents pourront être pris en compte dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'occupation des sols. Plus de renseignements : [cliquez ici](#)

Article 4 : alignement

En l'absence de servitudes alignement EL7 et/ou d'emplacements réservés, la/les parcelle(s) conserve(nt) son/leur alignement.

Article 5 : droit de préemption

Information PLU : Périmètre de droit de préemption urbain

En application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme, toute mutation de terrain(s), de bâtiment(s) ou d'immeuble(s) visée à l'article L. 213-1 dudit code est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration d'intention d'aliéner préalable déposée par le propriétaire ou son mandataire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien.

Article 6 : taxes et contributions d'urbanisme

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

T.A. Intercommunale	Taux = 5 %
T.A. Départementale	Taux = 1,3 %
Redevance d'Archéologie Préventive <i>(Lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 09 août 2004, relative à l'archéologie préventive)</i>	Taux = 0,40 %

De plus, le taux intercommunal de la taxe d'aménagement peut être majoré dans les secteurs suivants :

Brazza (Bordeaux)	Taux = 10 %
Secteur de l'Aéroparc (Le Haillan, Mérignac)	Taux = 10 %
Terrefort (Bruges)	Taux = 16 %
Mérignac Soleil - Chemin Long (Mérignac)	Taux = 20 %
Mérignac Marne (Mérignac)	Taux = 17 %
Pessac Chappement (Pessac)	Taux = 9 %
OIM Bordeaux Inno Campus (Gradignan, Pessac)	Taux = 10 %
Secteur Centre Bourg (St-Vincent de Paul)	Taux = 15 %
Quartier de l'avenir (Bassens)	Taux = 20 %

Vous pouvez vous référer à l'article 3, pour savoir si ce terrain est concerné par cette disposition.

Par ailleurs en fonction du projet ou de la situation du terrain, les taxes et participations suivantes pourront notamment être appliquées :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8)
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (articles L. 332-9 et L.332-11-1) instauré par délibération de la Communauté Urbaine de Bordeaux
- Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4)
- Projet Urbain Partenarial (article L. 332-11-3)

Article 7 : sursis à statuer

Un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme en cas de :

- Présence d'un périmètre de prise en considération ou d'une zone d'aménagement concertée.

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.

Informations éditées automatiquement le
03/10/2023

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de 18 mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.

ANNEXE

- **Le PLU de Bordeaux Métropole est entièrement consultable sur internet :**

- ✚ [PLU à la carte](#)

- ✚ [Consulter le PLU en vigueur](#)

- ✚ **Bordeaux** : pour toute demande concernant le **SPR** : contacter le centre accueil/pré-instruction du Service droit des sols du Pôle de Bordeaux ou joindre l'UDAP de la Gironde :

***Couvent de l'Annonciade
54 rue Magendie, CS41229
33074 BORDEAUX CEDEX
05.56.00.87.10
udap.gironde@culture.gouv.fr***

Ou consulter le site : [Atlas des patrimoines \(culture.fr\)](#)

- **Servitudes d'utilité publique :**

- ✚ [PPRI](#)

- ✚ PPRIF : [Martignas](#) et [Saint-Médard-en-Jalles](#)

- ✚ [PPRT](#)

IMPORTANT :

En cas de mention d'une servitude EL7 à l'article 3, merci d'adresser votre demande d'alignement au service droit des sols du pôle territorial concerné (cf contacts en annexe)

- **Contacts divers :**

- ✚ Assainissement collectif : [SABOM](#) / **09.77.40.10.13**

- ✚ Assainissement non collectif : [SPANC](#)

- ✚ Eau potable : [SUEZ](#) / [SIAO](#) (Syndicat des eaux de Carbon-Blanc)

- ✚ [Pollutions des sols](#)

CONTACTS - POLES TERRITORIAUX

POLE TERRITORIAL DE BORDEAUX	
SERVICE DROIT DES SOLS	
☎	05.24.57.16.07
✉	droitdessolsbordeaux@bordeaux-metropole.fr
SERVICE FONCIER (plans d'alignement)	
☎	05.33.89.36.25
✉	sfptbx@bordeaux-metropole.fr

POLE TERRITORIAL OUEST	
SERVICE DROIT DES SOLS	
✉	droitdessolsouest@bordeaux-metropole.fr
Mérignac	
☎	05.56.55.66.95
Blanquefort	
☎	05.56.95.50.86
Bruges	
☎	05.57.20.94.76
Le Taillan-Médoc	
☎	05.56.35.50.63
Parempuyre	
☎	05.56.95.56.13
Martignas	
☎	05.57.97.00.50
Plans d'alignement pour les EL7 :	
✉	alignementouest@bordeaux-metropole.fr
SERVICE FONCIER	
Plans d'alignement pour les ER :	
✉	sfptoalignement@bordeaux-metropole.fr

POLE TERRITORIAL SUD

SERVICE DROIT DES SOLS

Pessac, Talence, Villenave d'Ornon, Gradignan

☎ 05.35.31.96.96

✉ droitdessolsud@bordeaux-metropole.fr

Bègles

☎ 05.56.49.88.37 / 05.56.49.88.69

✉ urbanisme@mairie-begles.fr

SERVICE FONCIER (*alignements pour les 5 communes et numérotages pour Pessac*)

☎ 05.57.29.90.86 / 05.57.29.90.72

✉ sfptsudalignement@bordeaux-metropole.fr

POLE TERRITORIAL RIVE DROITE

SERVICE DROIT DES SOLS

☎ 05.40.54.43.23

✉ droitdessolsrivedroite@bordeaux-metropole.fr

SERVICE FONCIER (*plans d'alignement, piquetages*)

☎ 05.40.54.43.46

✉ sfptrdalignement@bordeaux-metropole.fr