



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Direction Urbanisme et action foncière

AVOVENTES

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
N° CU 33449 25 00119	Demande déposée le 12/03/2025
Par :	C.A.B
Demeurant :	21 Rue Bouffard 33000 BORDEAUX
Sur un terrain sis :	4 Rue Fernand Braudel
Parcelle(s) :	IL0080
Superficie du ou des terrains :	634m ²

Principaux textes législatifs et réglementaires de référence

Code de l'urbanisme : articles L. 410-1 ; R.410-1 à R.410-20 ; A.410-1 et suivants.

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU(X) TERRAIN(S)

Réglementation en vigueur : **Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole** approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 21 Juillet 2006 ; modifié par délibération du Conseil de la Métropole en date du 02/02/2024, opposable depuis le 27/03/2024 (**PLU 3.1 – 11ème modification**) ;

Zonage applicable au(x) terrain(s) :

UM17 : Tissus à dominante de maisons individuelles récentes
IL0080 - Lotissement de plus de 10 ans : règles caduques

Attention

- Si la ou les parcelle(s) précitée(s) se situe(nt) dans l'un des cas suivants, c'est la réglementation applicable lors de l'autorisation du lotissement qui demeure opposable aux demandes d'autorisation :

- * un lotissement autorisé par Permis d'Aménager dont la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité de Travaux (DAACT) a été déposée depuis moins de 5 ans,
- * un lotissement autorisé par Déclaration Préalable, mise en œuvre dans le délai légal, et dont l'autorisation a été délivrée depuis moins de 5 ans.

- Si la ou les parcelle(s) précitée(s) se situe(nt) dans un lotissement dont la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité de Travaux (DAACT) a été déposée depuis plus de 5 ans, et que l'autorisation du lotissement a été délivrée depuis moins de 10 ans, c'est la règle la plus contraignante des deux (entre la règle opposable à la date d'autorisation du lotissement et la règle opposable au jour de la demande) qui s'applique.

LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ AFFECTANT LE TERRAIN

- ◆ Constructibilité par nouvelle bande d'accès : OUI
- ◆ Secteur de diversité sociale : L30
- ◆ Secteur avec conditions spéciales de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général : CS rn
- ◆ Zone d'assainissement collectif / non collectif / eaux usées / eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets

- ◆ Indice de stationnement : 5

Servitudes d'utilité publique

- ◆ PM1 : Plan d'exposition aux risques naturels
- ◆ PT2_ZS : Protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles
- ◆ T5 : Dégagement aéronautique aérodrome civils et militaires

LISTE DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU(X) TERRAIN(S)

Par ordonnance n°2022-883 du 14/06/2022, la liquidation de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive a été transférée à la DGFIP pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme initiales déposées à compter du 01/09/2022.

L'exigibilité des taxes d'urbanisme sera dorénavant calée sur la date d'achèvement des opérations de construction ou d'aménagement au sens fiscal. La déclaration de la taxe d'aménagement s'effectuera dans les mêmes conditions que les déclarations de changements fonciers prévus par l'article 1406 du code général des impôts, soit dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux. Les obligations fiscales en matière foncière et de taxes d'urbanisme s'appuieront sur un « parcours usager unique », qui accompagnera le pétitionnaire via des questions s'adaptant à sa situation.

Les services fonciers de la DGFIP évalueront les locaux pour leur imposition aux impôts directs locaux et parallèlement, liquideront les taxes d'urbanisme à partir d'une procédure déclarative unifiée. En revanche, les modalités de dépôt des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ne sont pas modifiées, elles restent déposées auprès des services d'urbanisme des mairies.

Pour les grands projets (superficie supérieure à 5000 m²) s'étalant sur plusieurs années, deux acomptes de 50 % et 35 % seront dus respectivement 9 mois puis 18 mois après la délivrance de l'autorisation.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU(X) TERRAIN(S)

Observations voirie / Assainissement / Stationnement :

Voie desservant le terrain : Rue Fernand Braudel - voie métropolitaine - Alignement non modifié

Eaux usées : dans le cas de la présence d'un réseau d'eaux usées au droit de la propriété objet de la demande, une **participation financière à l'assainissement collectif (PFAC)** sera exigible au moment du branchement de l'immeuble au réseau collectif en application des délibérations du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux n°2012/0547 du 13/07/2012 et n°2013/0381 du 31 mai 2013 fixant les modalités complémentaires d'application, prises sur la base de l'article L1331-7 du Code de la Santé Publique.

Emplacements réservés et alignements : en cas d'existence d'un emplacement réservé ou d'une servitude d'alignement EL 7 inscrit au plan local d'urbanisme en vigueur, une cession de terrain pourra être exigée à l'occasion de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Stationnement : le calcul des besoins en stationnement sera examiné à l'occasion de l'instruction de permis de construire, de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

Le pétitionnaire aura à sa charge les frais de branchement sur la voirie publique.

Afin de préserver le bon état de la voirie communautaire et de limiter ses coûts de raccordement, l'attention du pétitionnaire est attirée sur l'intérêt que présentent des branchements particuliers eau et assainissement groupés.

Obligation Légale de Débroussaillage : les propriétés bâties à proximité de terrains situés en zone Naturelle du PLU ont une Obligation Légale de Débroussaillage conformément Code Forestier et de l'arrêté interdépartemental du 20/04/2016, ainsi que du règlement qu'il approuve. Tous les renseignements utiles sur le site de la Ville de Saint-Médard-en-Jalles : <https://www.saint-medard-en-jalles.fr> mot-clé « débroussaillage ».

AUTRES RENSEIGNEMENTS

Cet immeuble se trouve inclus dans ou soumis à :

- ◆ Cet immeuble est situé dans la zone de droit de préemption urbain simple : délibération n°2016/780 du conseil de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016 (bénéficiaire : Bordeaux Métropole)

	OUI	NON
Taxe foncière sur les propriétés bâties : Limitation à l'exonération de taxe foncière (délibération du 29/06/2000) : l'exonération de deux ans ne bénéficie qu'aux travaux qui ont bénéficié d'un prêt aidé de l'État prévu aux articles L301-1 et suivants du CCH ou d'un prêt visé au R331-63 du même Code ;	X	
Une zone de droit de préemption urbain sur les baux et fonds de commerce		X
Une zone d'aménagement différé		X
Délibération du Conseil Municipal instituant une taxe sur la vente des terrains à bâtir (article 1529 du CGI)		X
Terrain rendu constructible depuis le 13/01/2010 du fait de son classement par le PLU en zone urbanisée ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation		X
Une zone de rénovation urbaine		X
Un périmètre de restauration immobilière		X
Un périmètre de résorption de l'habitat insalubre		X
Une zone de carrières, marnières ou de cavités souterraines		X
Une zone de carrière à ciel ouvert		X
Un secteur dit « secteur sauvegardé »		X
Une zone d'architecture imposée		X
Une zone à caractère pittoresque		X
Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)		X
Une zone d'Appellation d'Origine Contrôlée		X
Une zone délimitée de lutte contre les termites (loi du 08 juin 1999)	X	
délibération du Conseil de Bordeaux n°2018-261 du 27 avril 2018 qui fixe les modalités d'application et le montant de la Participation Financière de l'Assainissement Collectif (PFAC) et de la Participation au Traitement des Rejets Assimilables Domestiques (PTRAD)	X	
Délibération rendant obligatoire le contrôle de l'assainissement		X
Délibération au titre du L115-3 du Code de l'Urbanisme (division de bâti)		X

CERTIFICAT DE NUMÉROTAGE

Le maire de la ville de Saint-Médard-en-Jalles soussigné, certifie que le terrain dont les références cadastrales sont : IL0080, a été identifié dans la procédure de numérotage effectuée par les services municipaux au 4 Rue Fernand Braudel

Fait à Saint-Médard-en-Jalles, le 13/03/2025

**INFORMATIONS À LIRE TRÈS ATTENTIVEMENT****Durée de validité (L410-1 code de l'urbanisme)**

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un 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 la date du certificat 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.

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée (sauf prorogation voir infra).

Prolongation de validité (R410-17 code de l'urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée peut être prolongée, en application de l'article R410-17 du code de l'urbanisme, par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal.
- déposée contre décharge à la mairie.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

Horaires d'ouverture