

NOTE D'INFORMATION D'URBANISME

Commune de FLOIRAC

La présente note est informative et ne vaut pas certificat d'urbanisme.

En application de l'article R410-12 du code de l'urbanisme, à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.

Attention

Sans réponse de l'administration dans un délai d'un mois, vous disposerez d'un certificat d'urbanisme tacite prenant donc effet le **19/00/2025**.

La présente note donne les informations d'urbanisme en vigueur sur le terrain concerné à sa date d'édition ; elle ne saurait présumer de toute évolution ultérieure, survenue notamment avant la date de tacacité rappelée ci-dessus.

Dossier n° CU 033 167 25 Z0067

Demandeur : CAB
21 RUE BOUFFARD
33000 BORDEAUX
21 RU

Déposé le : 19/03/2025

Sur un terrain sis : 45 Avenue Jean
Lassauguette à FLOIRAC (33270)

Référence(s) cadastrale(s) : 167 AP
100, 167 AP 103, 167 AP 139, 167 AP
353, 167 AP 355, 167 AP 359, 167 AP
362

1. Zonage / situation du bien

Zone de la 11ème modification du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains :

Zonage d'urbanisme : Nb (Zones naturelles réservoirs de biodiversité), Zonage d'urbanisme : UM8 (Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes)

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).

2. Dispositions d'urbanisme et servitudes

Prescriptions d'urbanisme :

- Prescription d'urbanisme : Constructibilité par nouvelle bande d'accès autorisée (OUI)
- Prescription d'urbanisme : Constructibilité par nouvelle bande d'accès autorisée (Voir règlement écrit)
- Prescription d'urbanisme : CS Risques d'affaissements ou d'éboulements
- Prescription d'urbanisme : Elément de continuité écologique - Trame verte - Vallon du Rébédech (C1008)
- Prescription d'urbanisme : Emprise bâtie maximale (EB25)
- Prescription d'urbanisme : Espace boisé classé
- Prescription d'urbanisme : IC Risques d'affaissements ou d'éboulements
- Prescription d'urbanisme : Indice de stationnement (4)
- Prescription d'urbanisme : Indice de stationnement (Voir règlement écrit)
- Prescription d'urbanisme : Patrimoine paysager - Places et voies plantées - Les chemins creux (P2327)
- Prescription d'urbanisme : Secteur de diversité sociale : Location sociale (L00)
- Prescription d'urbanisme : Secteur de diversité sociale : Non concerné (NC)
- Prescription d'urbanisme : Zones humides (ZH)

VRE : Voir règlement écrit

Informations :

- Information PLU : Périmètre de droit de préemption urbain
- Information PLU : Zone d'assainissement collectif

Servitudes d'utilité publique :

- Servitude d'utilité publique : AC1 (Abords délimités de l'église Saint-Vincent)
- Servitude d'utilité publique : AC1 - inscription en totalité du Castel (parcelle AR 321) avec son parc et sa cave (parcelles AR 48 & 324)
inscription des façades et toitures des anciennes dépendances (parcelle AY 171),AR 321 (Castel) (Le Castel)
- Servitude d'utilité publique : AC2 - Sites inscrits et classés (Vallon du Rébédech)
- Servitude d'utilité publique : PT2 - Centres radioélectriques (Zones et servitudes applicables au voisinage du centre radioélectrique de Cenon)
- Servitude d'utilité publique : PT2 - Centres radioélectriques (ZS Centre de Cenon (330530037))

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 - Aléa mouvement de terrain : Faible
- ADS - Aléa mouvement de terrain : Moyen
- Droit de préemption : Droit de préemption urbain simple - Bordeaux Métropole ()

Si PM1 ou IP, la parcelle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise ou de la Presqu'île d'Ambès.

Par ailleurs, sur les communes de Bordeaux (secteur rive droite) et de Floirac, par décision préfectorale en date du 06/08/2024, un Porter A Connaissance (PAC) est opposable en application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. Ces documents seront pris en compte dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'occupation des sols. Plus de renseignements : [cliquez ici](#)

3. Alignement

En l'absence de la mention « Servitudes d'utilité publique : EL7 PARCELLE FRAPPEE : alignement voirie » (article 2 « Dispositions d'urbanisme et servitudes »), et/ou d'emplacements réservés, la/les parcelle(s) conserve(nt) son/leur alignement.

4. 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.

5. Taxes et contributions d'urbanisme

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance expresse 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 %
Secteur Aéroparc – Hippodrome (Mérignac)	Taux = 10 %
Secteur Aéroparc – Circuits (Mérignac)	Taux = 10 %
Secteur Aéroparc – Drolin (Saint-Médard-en-Jalles)	Taux = 10 %
Secteur Aéroparc – Kennedy (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 %

Pour savoir si ce terrain est concerné par cette disposition, il est nécessaire de se référer à l'article 2 (« *Dispositions d'urbanisme et servitudes* »).

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)

6. 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.

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.

Dans le cas où la parcelle est située dans un zonage espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), un sursis à statuer pourra être opposé jusqu'à l'approbation de la modification du PLU intégrant la disposition du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Informations éditées automatiquement le
19/03/2025