

NOTE D'INFORMATION D'URBANISME

Commune de BORDEAUX

Attention

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.

Sans réponse de l'administration dans un délai d'un mois, vous disposerez d'un certificat d'urbanisme tacite prenant effet le 19/01/2026.

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 033 063 25 Z8177

Déposé le : 19/12/2025

Sur un terrain sis : 41 Cours d'Alsace
Et Lorraine à BORDEAUX (33000)

Référence(s) cadastrale(s) : 63 KL
306

Demandeur : CABINET ROSEAU ET
ASSOCIES

9 rue Ernest Cresson
75014 PARIS 14

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 : SPR (Site Patrimonial Remarquable)

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 : Accession sociale (NC)
- Prescription d'urbanisme : Constructibilité par nouvelle bande d'accès (Voir règlement écrit)
- Prescription d'urbanisme : Indice de stationnement (Voir règlement écrit)
- Prescription d'urbanisme : Périmètre de modération des règles de stationnement
- Prescription liée au PSMV : Linéaires commerciaux renforcés

VRE : Voir règlement écrit

Informations :

- Information PLU : Zone d'assainissement collectif

Servitudes d'utilité publique :

- Servitude d'utilité publique : AC4 (Site Patrimonial Remarquable 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 : Secteur inscrit
- ADS - PSMV : Rues et places où l'implantation de nouveaux bars et restaurants est interdite :
- ADS - Quartier (Bordeaux) : Centre ville
- ADS - Secteur de projet mixte : Centre ancien
- ADS - Secteur de projet mixte : Convention Publique d'Aménagement
- ADS - Zone de protection archéologique : zone de saisine (décret 2004 - 490) seuil 10 m² (Centre historique de Bordeaux et berges de la Garonne)
- Droit de préemption : Droit de préemption commercial - Commune (Droit de préemption commercial)
- Droit de préemption : Droit de préemption urbain renforcé - Bordeaux Métropole (Droit de préemption urbain renforcé)

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

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 (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)	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
19/12/2025

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 d'alignement EL7 PARCELLE FRAPPEE** dans l'article 3, et uniquement dans ce cas, une demande d'arrêté d'alignement est nécessaire. Merci d'adresser votre demande au Service droit des sols du Pôle territorial concerné (cf. contacts ci-après).

- **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
Demande d'arrêté d'alignement	
✉	alignementptb@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
Demande d'arrêté d'alignement :	
✉	alignementouest@bordeaux-metropole.fr
SERVICE FONCIER	
Plans d'alignement pour les ER et EL7 :	
✉	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

✉ sfptrdalignment@bordeaux-metropole.fr