Ville de BORDEAUX

Commune de BORDEAUX

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PA 033 063 26 00004	**Demandeur :**
Déposé le : 24/02/2026 Date affichage dépôt : 03/03/2026 Complet le : 17/06/2026	SARL PROMOBAT Représentée par Monsieur PICHET Benoit
Adresse terrain : 8001 Cours Charles Bricaud	**Domicilié :** 20 Avenue de Canteranne 33600 PESSAC
Parcelles : 63 TV 2p, 63 TV 3, 63 TV 4p Surface du terrain : 54071 m² Surface de plancher projetée : 52000 m² maximum	
Description du projet : Démolition de la maison du gardien, aménagement de 11 lots pour une surface de plancher de 52000 m² et création de voies	

Le Maire de BORDEAUX,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R. 421-1 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°2024/53 en date du 2 février 2024 approuvant la 11ème modification 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°2024/606 en date du 6 décembre 2024 approuvant la 4ème modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole valant programme local de l'habitat et plan des déplacements urbains,
Vu l'arrêté du préfet de la Gironde en date du 05 décembre 2023 portant approbation du plan de prévention du risque d'inondation de la commune de Bordeaux,
Vu les observations émises par l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité environnementale - MRAe) sur l'étude d'impact actualisée, en date du 10/06/2026,
Vu le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, reçu le 20/07/2026,
Vu la Participation du Public par Voie Électronique (PPVE) s'étant déroulée du 16/09/2026 au 16/10/2026 inclus,
Vu l'absence d'observation formulée dans le cadre de la PPVE,
Vu la synthèse des observations du public et les motifs de la décision,
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 05/03/2026, avec une hypothèse d'une puissance de raccordement de 250 kVA,
Vu les avis favorables avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Gironde en dates du 17/07/2026 et du 10/11/2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction équipement et patrimoine de transport de Bordeaux Métropole en date du 19/06/2026,
Vu l'avis de KEOLIS Bordeaux Métropole Mobilités en date du 18/06/2026,
Vu l'avis favorable de Régaz Bordeaux en date du 24/04/2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de Bordeaux Métropole - Pôle territorial Bordeaux - direction du développement et de l'aménagement en date du 12/11/2026,

Considérant que l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Affaire suivie par : ABRIEUX Célia
05.33.89.36.23
c.abrieux@bordeaux-metropole.fr

Considérant que par avis en dates du 17/07/2026 et du 10/11/2026, le SDIS de la Gironde a validé le présent projet sous réserve du respect de certaines prescriptions et / ou observations ;

Considérant que par avis en date du 19/06/2026, la Direction équipement et patrimoine de transport de Bordeaux Métropole a rendu un avis favorable sous réserve du respect de certaines prescriptions et / ou observations ;

Considérant que l'article R. 423-50 du code de l'urbanisme dispose que « l'autorité compétente recueille auprès des personnes publiques, services ou commissions intéressés par le projet, les accords, avis ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur » ; **que** des prescriptions sont posées sur les compétences métropolitaines, dans l'avis de Bordeaux Métropole en date du 12/11/2026 ;

Considérant que l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme dispose que « Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs » ; qu'en l'absence de rétrocession de la voie Sud, le maître d'ouvrage s'engage à constituer l'association syndicale libre dont il est fait mention dans les pièces du présent permis d'aménager ;

ARRETE

ARTICLE 1 :
Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves des prescriptions émises à l'article 2 et suivants.

ARTICLE 2 :
La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 52 000 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots se fera à la vente (ou la location) de chaque lot. Le lotisseur fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Le certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

ARTICLE 3 :
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 15.
Conformément aux dispositions de l'article R. 442-21 du code de l'urbanisme, les subdivisions de lots provenant du présent lotissement ne sont pas assimilées aux modifications de lotissements lorsque :
« *a) Elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ;*
b) Elles interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article R. 442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation. »

ARTICLE 4 :
L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces annexées et notamment le Règlement du Lotissement.

ARTICLE 5 :
Le lotisseur n'est pas autorisé à différer les travaux de finition et à procéder à la vente ou la location des lots par anticipation.

Conformément aux dispositions de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme, un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis pourra autoriser sur demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :
« *a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;*

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;
b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14.
Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15. »

ARTICLE 6 :
Conformément aux dispositions de l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme, les permis de construire des bâtiments sur les lots du lotissement autorisé pourront être accordés :
« *a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;*
b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. »

ARTICLE 7 :
En l'absence de rétrocession de la voie Sud, le maître d'ouvrage s'engage à constituer l'association syndicale libre dont il est fait mention dans les pièces du présent permis.

ARTICLE 8 :
Les prescriptions et/ou observations émises par le SDIS de la Gironde, annexées au présent arrêté devront être strictement respectées.

ARTICLE 9 :
Les prescriptions et/ou observations émises par la Direction équipement et patrimoine de transport de Bordeaux Métropole annexées au présent arrêté devront être strictement respectées.

ARTICLE 10 :
Les prescriptions et/ou observations émises par Bordeaux métropole – Pôle Territorial Bordeaux - Direction du Développement et de l'Aménagement, annexées au présent arrêté devront être strictement respectées.

Commune de BORDEAUX

CAZENAVE Thomas P.O. SIARRI Alexandra
Signé numériquement le 13/11/2026
Par Alexandra SIARRI
Adjointe au Maire

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 - A LIRE ATTENTIVEMENT

- CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE :
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s):
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si la demande porte sur une coupe ou abattage d'arbre, vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- si la demande comporte des démolitions, vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, et après la date de transmission au préfet.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
- si le permis de construire porte sur un projet de création, d'extension ou de réouverture au public d'un établissement de spectacle cinématographique, (…) sa mise en œuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des éventuels recours entrepris contre l'autorisation d'exploitation de l'établissement.
- si le projet porte sur des travaux ayant pour objet un changement d'usage de locaux destinés à l'habitation soumis à autorisation préalable au titre de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à cet article.
- si le projet porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement, les travaux ne peuvent être exécutés avant la décision d'enregistrement prévue à l'article L. 512-7-3 de ce code.
- si le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation mentionnée au I de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ou avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre du II du même article

- FISCALITÉ :
Dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI) il conviendra d'effectuer une déclaration auprès des services fiscaux sur le site : www.impots.gouv.fr via le service « biens immobiliers ».

- RESEAU ELECTRIQUE :
Concernant le réseau électrique, la contribution prévue à l'article L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition dans les conditions fixées par l'article L. 342-21 du même code.

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :
Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du dossier, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté ainsi que le nom de l'architecte auteur du projet architectural. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DECLARATION d'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC) ET DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE TRAVAUX (DAACT) :
Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) (article R*424-16 du Code de l'urbanisme).
A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux (DAACT) au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie (articles R462-1 et suivants du code de l'urbanisme).
L'autorité compétente peut dans le délai de 3 mois à compter du dépôt du document, procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Pour les travaux de construction relatif à un établissement recevant du public, situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques approuvés ou dans le cas de travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine, ou lorsqu'ils sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du même code ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement , le récolement obligatoire est réalisé dans un délai de 5 mois à compter du dépôt de la DAACT.
Ces documents peuvent être déposés de manière dématérialisée via le portail urbanisme de Bordeaux Métropole.

- DUREE DE VALIDITE :
L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus (par exception, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans susmentionné court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification de l'arrêté ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.
Cette demande peut être déposée de manière dématérialisée via le portail urbanisme de Bordeaux Métropole.

- DROITS DES TIERS :
La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES :
Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.
- DELAIS ET VOIES DE RECOURS :
Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme, dans un délai d'**UN MOIS**. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Ce recours gracieux et / ou hiérarchique ne proroge pas le délai du recours contentieux.
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Taxe d'aménagement et redevance d'archéologie préventive :
La taxe d'aménagement est exigible dans les 90 jours suivant la date d'achèvement des travaux. Lorsque la surface de la construction est supérieure à 5 000 m², la taxe d'aménagement est exigible avant le 7è mois suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.
La taxe d'aménagement et la part logement de la redevance d'archéologie préventive sont à déclarer sur l'espace sécurisé dédié du site www.impots.gouv.fr mis en œuvre par les services de la direction générale des finances publiques DGFiP.
Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez joindre les services de la direction générale des finances publiques DGFiP : 24, Rue François de Sourdis - BP 908 33060 BORDEAUX Cedex - Tél : 05.56.90.76.00 - Fax : 05.57.81.66.54 - Mail : drfip33@dgfip.finances.gouv.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES TAXES EN 2025



Vous construisez ?
Vous rénovez ?
Vous aménagez ou agrandissez ?

A l'achèvement des travaux, vous devrez ....

.... **1)** communiquer **au service d'urbanisme de la mairie** la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

.... **2) déclarer à l'administration fiscale** (DGFIP) les éléments de votre construction utiles au calcul des taxes d'aménagement et taxes foncières, depuis votre espace sécurisé sur **www.impots.gouv.fr**, service "Biens immobiliers"

.... **3)** et **régler les sommes dues.**
- si le montant est inférieur à 1 500 € : à régler en 1 échéance à 3 mois après la date d'achèvement des travaux au sens fiscal
- si le montant est supérieur à 1 500 € : à régler en 2 échéances de montant égal : trois mois et neuf mois après la date d'achèvement.
(*(hors cas particulier des constructions de plus de 5 000 m²).*

Vous pouvez d'ores et déjà ....

… vous renseigner **auprès de votre commune** pour connaître le taux voté par la commune et les exonérations éventuellement instituées

… vous informer sur le **site ministériel** https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-amenagement#paiement-de-la-taxe-d-am-nagemen_7

- vous renseigner auprès du **Service Départemental des Impôts Fonciers de la Gironde** depuis votre messagerie sécurisée, dans votre espace personnel sur **www.impots.gouv**

....estimer le montant des taxes à partir du simulateur disponible sur le site **https://www.impots.gouv.fr/simulateurs**