



# Ai-je le droit de construire sur ma parcelle?

Méthodologie

# Les règles d'urbanisme

- Vous voulez construire une extension, une dépendance, dans votre jardin. La première étape est de vérifier les règles d'urbanisme.
- Elles figurent dans le Code de l'urbanisme et dans des documents d'urbanisme locaux: PLU, POS, carte communale.
- Ce droit permet d'organiser l'aménagement de l'espace public et privé. Il régit toute construction de maison individuelle, immeuble, parking, route...
- **A Bordeaux, vous trouverez les règles dans le Plan Local d'Urbanisme qui porte sur l'ensemble de la métropole, consultable sur internet.**

## Consulter le « PLU à la carte »

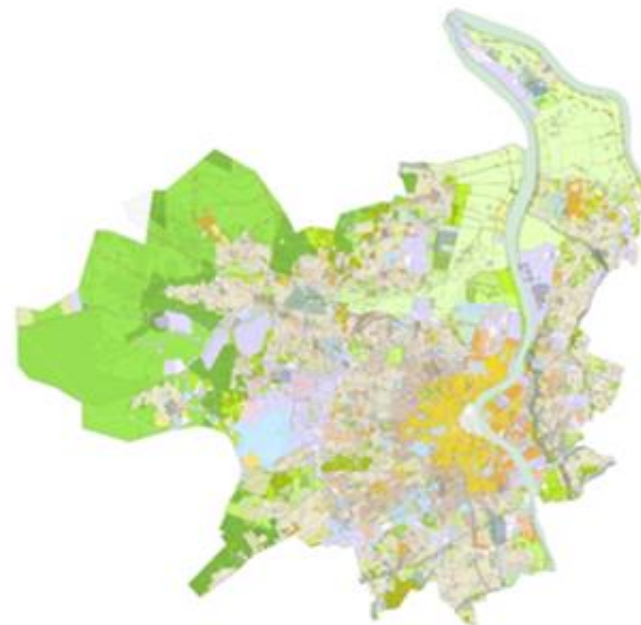
- La réglementation est différente selon la zone dans laquelle se situe votre bien.
- La première étape est donc de localiser la parcelle.
- Le plus simple pour ça est de consulter sur internet le « PLU à la carte » :  
(<https://geo.bordeaux-metropole.fr/>), plan de Bordeaux Métropole qui renvoie, pour une adresse donnée, aux règles d'urbanisme (écrites et graphiques) opposables au terrain.

Localiser  
votre bien



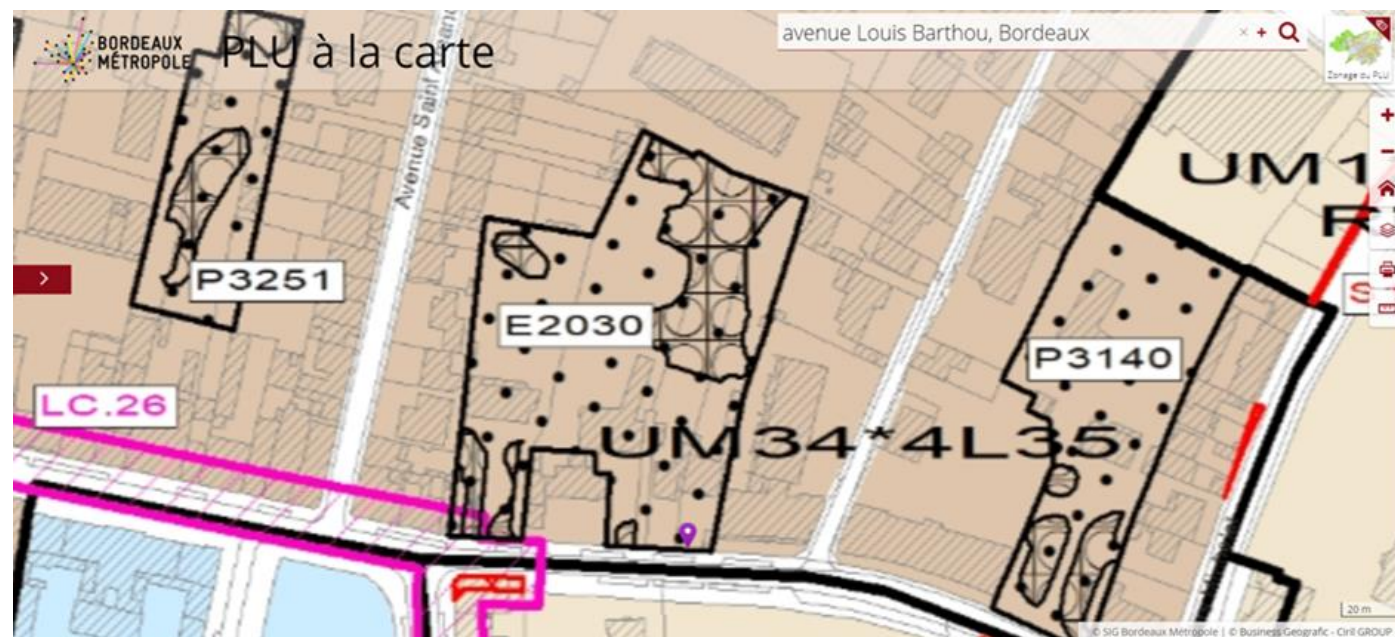
## PLU à la carte

Rechercher une adresse, voie, parcelle ou



- Vous pouvez localiser votre bien en entrant son adresse ou les coordonnées de la parcelle, ou encore en zoomant sur le plan.

Faites  
apparaître le  
zonage qui  
s'y applique



- A titre d'exemple nous avons entré une adresse à Caudéran, avenue Louis Barthou.
- Le plan s'affiche à l'adresse indiquée et symbolise graphiquement l'ensemble des règles applicables à la parcelle.

# Comment lire ce plan?



- Il faut se reporter au règlement écrit correspondant au zonage.
- Ici, l'étiquette de zonage sur le plan (« UM34\*4L35 ») nous indique que nous sommes dans la zone UM34: il faut se reporter au règlement écrit de la zone UM34.

# Règles générales écrites



Règlement pièces écrites

Zone UM 34

## 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

<b>Emprise bâtie (EB)</b>	≤ 40% superficie de terrain
	Si EB de la construction existante ≥ 40% de la surface terrain : il est autorisé une extension ≤ 30 m <sup>2</sup> de surface plancher
<b>Recul (R)</b>	R ≥ 4 m ou adapté à la séquence Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre
<b>Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)</b>	L ≥ 0 m en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus
<b>Espace en pleine terre</b>	≥ 15 % superficie du terrain
<b>Hauteur façade (H<sub>F</sub>) Hauteur totale (H<sub>T</sub>)</b>	H <sub>F</sub> = 7 m H <sub>T</sub> = 9 m R+1 maximum

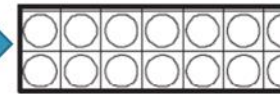
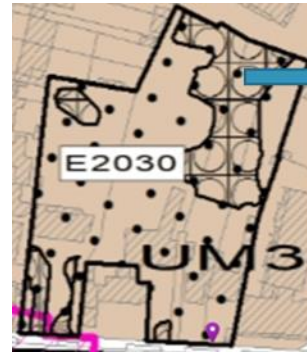


- Dans ce règlement, vous consultez les règles relatives aux constructions existantes (cf. ci-dessus).
- Sur cette parcelle d'une contenance de 1425 m<sup>2</sup>, la réglementation générale nous permettrait donc, en principe\*, de construire jusqu'à 40% d'emprise bâtie, soit 570 m<sup>2</sup> au total (ou 30 m<sup>2</sup> en plus si l'emprise des bâtiments existants excède 40 %).

*\*ATTENTION, d'autres règles écrites peuvent contraindre la constructibilité, notamment : les normes de recul et retrait par rapport aux limites, les normes relatives aux places de stationnement à réaliser, la norme d'espace de pleine terre à conserver ou à créer, la norme de hauteur.*



# Règles spécifiques (graphiques)



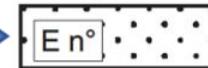
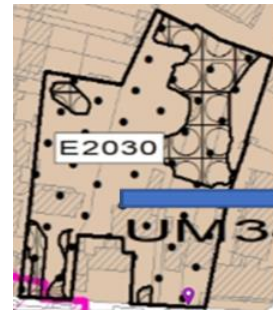
espace boisé classé existant ou à créer



- Mais on voit d'autres symboles sur cette parcelle, notamment des cercles dans la partie nord. En consultant la légende on constate qu'il s'agit d'un espace boisé classé (EBC) qui est donc inconstructible.



# Règles spécifiques (graphiques)



ensembles bâtis et paysagers bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager



- De même, le reste de la parcelle est parcourue de points noirs, avec un intitulé « E 2030 ».
- La légende nous indique que la parcelle fait partie d'un ensemble bâti et paysager (le n° 2030) bénéficiant de prescriptions particulières qui soumettent la parcelle à des règles spécifiques (art 2.3.5 du règlement de zone UM34).

# Règles spécifiques



## Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

### E2 - Parcs et bâtisses

E2030

127/137 avenue Louis Barthou

Commune(s) **Bordeaux**

Adresse 127/137 avenue Louis Barthou

Intérêt architectural, culturel et écologique

Ces deux bâtisses forment avec leur jardin arboré, un cœur d'îlot intéressant un sein d'un quartier résidentiel. Plusieurs



- Ces prescriptions figurent dans le règlement écrit (5.1.2), pièce écrite « E 2030 »:
  - Prescriptions concernant le parc (protéger les arbres remarquables, etc \*);
  - Prescriptions concernant le bâti (les caractéristiques principales de l'édifice doivent être conservées, restaurées et mises en valeur, etc \*).

\*: cf. pièce écrite E2030 pour détails.

# Conclusion sur les contraintes d'urbanisme

- Au final, il est possible de construire une extension ou une dépendance, mais pas au nord de la parcelle dans la zone non constructible (EBC), et en respectant les dispositions particulières de la pièce écrite « E 2030 ».
- Dans tous les il est fortement conseillé de contacter les services de l'urbanisme de Bordeaux, aujourd'hui à cette adresse mail: [droitdessolsbordeaux@bordeaux-metropole.fr](mailto:droitdessolsbordeaux@bordeaux-metropole.fr)
- Il est important également de contacter les architectes conseils de la ville pour validation de l'aspect architectural et de l'insertion du projet.

# Comment se protéger?

- Si vous souhaitez acheter avec le projet de construire une extension vous pouvez demander un Certificat d'Urbanisme à la mairie:
  - Il en existe deux types : le certificat d'information et le certificat opérationnel.
  - Le 1<sup>er</sup> donne les règles d'urbanisme sur un terrain donné, le 2<sup>ème</sup> vous renseigne sur la faisabilité d'un projet.
- Si la construction que vous envisagez nécessite un permis de construire, vous pouvez également insérer dans la promesse de vente une clause suspensive conditionnant la vente à l'obtention d'un permis de construire.

# Autres sources de droit

- Existe-t-il d'autres sources de droit que l'urbanisme pouvant limiter ou exclure le droit à construire?
- Oui, un permis de construire peut être délivré pour la réalisation d'un projet mais être illégal au regard d'autres normes.
- Il s'agit notamment de:
  - Règles de droit civil (servitudes de vue, etc.);
  - Règles de droit privé (servitude contractuelle réelle);
  - Règlementations contractuelles prévues dans les lotissements et les copropriétés.

# Conclusion

- N'hésitez pas à vous faire assister par des professionnels: notaire, architecte, et avocat si nécessaire.
- Vous pouvez également nous contacter si vous souhaitez être d'avantage aiguillé dans vos recherches.
- Nous pouvons également vous orienter vers des professionnels que nous avons sélectionnés et avec lesquels nous avons l'habitude de travailler.
- Merci à **Maître Olivier SAVIGNAT** pour avoir validé les aspects juridiques de cette présentation.

# Votre Habitation Bordeaux

- [www.votrehabitation.fr](http://www.votrehabitation.fr)
- Mail: [agence@votrehabitation.fr](mailto:agence@votrehabitation.fr)
- Henri PAULY: 06.63.76.87.58