



DOSSIER : N° CU 033 529 25 01086
Déposé le : 09/12/2025
Demandeur : Madame CUTURI-ORTEGA
Carolina
27 rue boudet 33000 BORDEAUX
Sur un terrain sis à : 8 A RUE DES POILUS à LA TESTE DE BUCH (33260)
Référence(s) cadastrale(s) : FY 50
Superficie : 1020

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire de la Commune de LA TESTE DE BUCH

Vu la demande présentée le 09/12/2025 par SCP JOLY-CUTURI-REYNET DYNAMIS AVOCAT, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré FY 50
- o situé 8 A RUE DES POILUS à LA TESTE DE BUCH (33260)
- o Superficie : 1020

OBJET DE LA DEMANDE : Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain (L 410-1.1 du code de l'Urbanisme).

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

DISPOSITIONS D'URBANISME :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent 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 cette date 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.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2011, vu la modification simplifiée n°1 en date du 31 mai 2012, vu la modification n°1 en date du 12 septembre 2013, vu la mise à jour n°1 en date du 6 mars 2014, vu la modification simplifiée n°2 en date du 28 janvier 2016, vu la modification n°2 en date du 9 juillet 2019, vu la mise à jour n°2 en date du 3 octobre 2019, vu la mise à jour n°3 en date du 3 septembre 2021, vu la mise à jour n°4 en date du 20 décembre 2021, vu la délibération de mise en révision du PLU du 12 avril 2022, vu la déclaration de projet pour la création de la piste cyclable de la Lagune en date du 12 avril 2023, vu la modification n°3 en date du 22 février 2024, vu l'arrêté municipal n°2024-478 en date du 03 mai 2024 portant sur la mise à jour n°5 du PLU,

- Le terrain est situé en zone : UC
- Règlement du Lotissement : NON
- Le terrain est soumis à un droit de Préemption Urbain Renforcé – bénéficiaire : Etat – pour toute alienation de terrain bâti ou non bâti affecté à du logement (Arrêté de carence du 20 novembre 2023).
- Le terrain n'est pas grevé par un emplacement réservé
- Le terrain n'est soumis à aucun alignement
- Le terrain n'est pas frappé d'un arrêté de péril.
- Zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000
- Zone de surveillance et de lutte contre les termites par arrêté préfectoral en date du 12 février 2001
- Terrain situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention de risques naturels prévisibles, Incendie de Forêt prescrit sur le territoire de La Commune de La Teste de Buch par arrêté préfectoral du 1^{er} février 2007.
- Loi « Littoral » : OUI
- Plan d'Aménagement de Zone (ZAC) : NON

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- AS2 Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers.
- I6 Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières.
- ARCHEOLOGIE PREVENTIVE Terrain situé dans une zone d'archéologie préventive

NUMEROTAGE :

- 8 A RUE DES POILUS à LA TESTE DE BUCH (33260)

TAXES ET CONTRIBUTIONS :

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement (TA)
- Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) Code de l'environnement articles L 524-2 AI 524-10.
- Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement comme tel, par un Plan Local d'Urbanisme ou par un document d'urbanisme, en vertu de l'article 1529 du Code Général des Impôts : NON
- Taxe nationale en vertu de l'article 1605 nonies du Code Général des Impôts
Le terrain est classé constructible (Réf : PLU approuvé le 06/10/2011)

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)
Conformément à l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme, la contribution financière relative à la modernisation et au développement du service public d'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, sera à la charge du pétitionnaire.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- La délibération du conseil municipal du 12 avril 2022 met le Plan Local d'urbanisme en révision sur des objectifs affirmés en terme de développement durable notamment, protéger son patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le renouvellement urbain, agir sur l'habitat en favorisant la mixité sociale et en redonnant une dynamique au parcours résidentiel des habitants aujourd'hui largement entravé. Il devra donner aux habitants une qualité de vie en adéquation avec leur patrimoine naturel et architectural qui forge l'identité du territoire, par leur protection face aux risques naturels ou industriels, une ville à la densité maîtrisée et un projet de mobilité fort.

En conséquence au titre de l'article L 153-11 du code de l'urbanisme l'autorité compétente peut seconder à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation du futur PLU.

INFORMATIONS :

- **Urbanisme La Teste de Buch en ligne :**

<https://www.latestedebuch.fr/urbanisme/>

- **Règlement du Plan Local d'Urbanisme en ligne :**

<https://www.latestedebuch.fr/urbanisme/>

- **Formulaires à télécharger autorisations d'urbanisme :**

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N319.xhtml>

- **Voies départementales et nationales :**

Centre Routier Départemental Bassin

Zone Artisanale de Cantelaude - route de Blagon

33138 LANTON

- **Réseaux assainissement :**

Service Intercommunal d'Hygiène et de santé

2A avenue de la côte d'Argent – CS 50501

33380 BIGANOS

- **Pôle maritime :**

Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA)

16 allée Corrigan - CS 40002

31111 ARCACHON CEDEX

- **Raccordement à l'égout et insalubrité :**

Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA)

16 allée Corrigan – CS 40002

33311 ARCACHON CEDEX

- **C.A.U.E :**

Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de la Gironde

283 rue d'Ornano

33000 BORDEAUX

LA TESTE DE BUCH, le

18 DEC. 2025

Patrick DAVET,

Maire

Conseiller Départemental de la Gironde



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 - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art..R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.