

INFORMATIONS D'URBANISME

Délivrées au nom de la commune de PESSAC

Dossier n° CU 033 318 24 Z0898

Déposé le : 22/10/2024

Sur un terrain sis : 6 Rue Paul Eluard
à PESSAC (33600)

Référence(s) cadastrale(s) : 318 EW
193, 318 EW 198, 318 EW 199, 318 EW
272, 318 EW 384, 318 EW 385, 318 EW
386, 318 EW 387

Demandeur : 1927 AVOCATS
22 rue Arsène Orillard
86000 POITIERS
83

Le Maire de la Commune de PESSAC,

Vu la demande présentée le 22/10/2024 par 1927 AVOCATS, 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 :

- Cadastéré 318 EW 193, 318 EW 198, 318 EW 199, 318 EW 272, 318 EW 384, 318 EW 385, 318 EW 386, 318 EW 387
- Situé 6 Rue Paul Eluard à PESSAC (33600)

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

CERTIFIE

Article 1 : cadre réglementaire et validité du certificat d'urbanisme

En application du code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants, 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.

Article 2 : zonage / situation du bien

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont contenues dans la délibération du conseil de Bordeaux Métropole visée en première page.

Zonage d'urbanisme : UM12 (Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes), Zonage d'urbanisme : UM13 (Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes), Zonage d'urbanisme : UM5 (Tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville)

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).

Article 3 : dispositions d'urbanisme et servitudes

Prescriptions d'urbanisme :

- Prescription d'urbanisme : Constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite (NON)
- Prescription d'urbanisme : Élément de continuité écologique - Trame verte - Le Pontet (C1007)
- Prescription d'urbanisme : Emplacement réservé - Voirie tertiaire - Création d'un cheminement piétons/2 roues entre la rue du Serpent et la rue du Pontet ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 12 (T986)
- Prescription d'urbanisme : Emplacement réservé - Voirie tertiaire - Elargissement de l'avenue du Pontet entre la place Honoré de Balzac et la rocade rive Gauche ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 14 (T1153)
- Prescription d'urbanisme : Emplacement réservé - Voirie tertiaire - Mail planté réalisé entre le lotissement Bougnard et la rue Paul Eluard ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : variable (T984)
- Prescription d'urbanisme : Espace boisé classé
- Prescription d'urbanisme : Hauteur de façade (HF7,5)
- Prescription d'urbanisme : Hauteur totale de la construction (HT15)
- Prescription d'urbanisme : Indice de stationnement (4)
- Prescription d'urbanisme : Périmètre de modération des règles de stationnement
- Prescription d'urbanisme : Secteur avec taille minimale des logements en zone U et AU (STL.1)
- Prescription d'urbanisme : Secteur de diversité sociale : Location sociale (L00)
- Prescription d'urbanisme : Secteur de diversité sociale : Location sociale (L30)
- Prescription d'urbanisme : Trame bleue discontinue - ruisseau du Serpent (P3503)
- Prescription d'urbanisme : Zones humides (ZH)

VRE : Voir règlement écrit

Informations :

- Information PLU : Périmètre de droit de préemption urbain
- Information PLU : Périmètre de sursis à statuer
- Information PLU : Périmètre de sursis à statuer (OIM Campus-Vallée-Créative)
- Information PLU : Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit) - voie routière (A630 ; Catégorie : 1)
- Information PLU : Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - Complément Rapport de Présentation - CRP) (PES-LP)
- Information PLU : Secteur de programme d'aménagement d'ensemble (PAE Eco-quartier du Pontet)
- Information PLU : Zone d'assainissement collectif

Servitudes d'utilité publique :

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 - Programme d'aménagement d'ensemble : Eco quartier du Pontet
- ADS - Projet partenarial d'aménagement : PPA Bordeaux Inno Campus
- ADS - Secteur de projet mixte : Le Pontet Sud
- ADS - Taxe et participation : PAE (Eco quartier du Pontet)
- Droit de préemption : Droit de préemption urbain simple - Bordeaux Métropole ()
- Droit de préemption : Droit de préemption urbain simple - La Fabrique de Bordeaux Métropole (Droit de préemption délégué à LA FAB)

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.

Si PM1 ou IP, votre 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](#)

Article 4 : alignement

En l'absence de la mention « Servitudes d'utilité publique : EL7 PARCELLE FRAPPEE : alignement voirie » dans l'article 3, et/ou d'emplacements réservés, la/les parcelle(s) conserve(nt) son/leur alignement.

Article 5 : 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.

Article 6 : taxes et contributions d'urbanisme

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective 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 %

Vous pouvez vous référer à l'article 3, pour savoir si ce terrain est concerné par cette disposition.

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)

Article 7 : 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.

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 éditées automatiquement le
22/10/2024

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 18 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.

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

✉ sfptrdalignement@bordeaux-metropole.fr

Déposé le : 22/10/2024

À PESSAC

Demande de Certificat d'urbanisme

Certificat d'urbanisme d'information

Identité du ou des demandeurs

Identité : [Dénomination] 1927 AVOCATS - [Raison sociale]
SELARL

Numéro professionnel (SIRET) : 93098926400013

Type de société :

SELARL

Représentant :

Monsieur Drouineau Thomas

Adresse :

22 bis rue Arsène Orillard 86000
POITIERS

Complément d'adresse :

(Code INSEE 86194) BP 83 Cedex 03

Adresse email :

judiciaire@1927avocats.fr

Indicatif si pays
étranger :

Téléphone :

0549880238

Pays :

France

Division
territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le terrain

Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse :

6 Rue Paul Eluard 33600 PESSAC

Complément d'adresse :

(Code INSEE 33318)

Superficie totale du terrain (m²) : 62957

Situation du terrain

 Ma demande porte sur le domaine public

Références cadastrales

Section	Numéro	Surface (m²)	Observation	Partielle
EW	193	791		Non
EW	198	4356		Non
EW	199	2303		Non
EW	272	21375		Non
EW	384	23714		Non
EW	385	915		Non
EW	386	2159		Non
EW	387	7344		Non

Note descriptive succincte du projet

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...) :

Votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
CU01	Un plan de situation du terrain [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	PLAN CADASTRAL.pdf

