

**CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**  
Délivré par le Maire au nom de la commune d'Eysines

**CADRE 1 : IDENTIFICATION**

Demandeur : Adresse :	SELARL DUCOS-ADER/OLHGARAY 26 Place Martyrs de la Résistance 33000 BORDEAUX
--------------------------	---

**CADRE 2 : VISAS**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/07/2006,  
Vu la mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole adoptée par le Conseil de Communauté le 24 septembre 2010,  
Vu la révision simplifiée du 21/03/2014,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme 3.1 arrêté le 10 juillet 2015 et approuvé le 16 décembre 2016 par le Conseil de Bordeaux Métropole et sa 11<sup>ème</sup> modification approuvée le 02/02/2024,

Vu l'arrêté municipal en date du 04/01/2023 portant délégation des fonctions du Maire à Madame Evelyne FRÉNAIS,

(A) Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (art. L. 410-1-a du Code de l'Urbanisme).

L'attention du demandeur est attirée sur les dispositions du règlement de la zone mentionnée au cadre 6.  
Ces dispositions sont consultables à la Mairie d'Eysines, Direction de l'Aménagement Urbain, ou sur le site de Bordeaux Métropole: <https://www.bordeaux-metropole.fr/>  
L'attention du demandeur est également attirée sur les observations et prescriptions mentionnées au cadre 11

**CADRE 3 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Adresse du terrain :	10 Rue du Canter
Parcelle(s) :	<b>A00089</b>
Superficie :	517 m <sup>2</sup> (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

**CADRE 4 : ACCORD OU AVIS NECESSAIRES**

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord de :

- Bordeaux Métropole
- Architecte du CAUE
- ENEDIS

**CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION**

Droit de préemption urbain simple (prévu à l'article L. 211-1 du code de l'Urbanisme)  
*Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué, il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain, y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme. Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetée. **SANCTION** : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration*

**CADRE 6 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Zone(s) : <b>UM6-4L30</b>	Approuvé le : 21/07/2006	Modifié le : 11 <sup>ème</sup> modification approuvée le 02/02/2024	Révisé le : 16/12/2016
------------------------------	-----------------------------	---	---------------------------

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN		
Type	Nom	Observations
T5	Servitude aéronautique de dégagement T5 : aérodrome de B. MERIGNAC (hauteur maximum : 169-179mNGF)	Le terrain est concerné par la servitude d'utilité publique T5 - Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de B. MERIGNAC (hauteur maximum : 169-179mNGF).

CADRE 7 BIS : NATURE DES AUTRES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN		
Type	Nom	Observations
ARGILE ALEA FORT	Retrait-gonflement des argiles : aléa fort	Le terrain est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles : aléa fort.
EAUPOTABLE	Réseau d'eau potable	Le terrain est desservi en eau potable.
INFILTRATION	Infiltration a priori possible mais présence de certaines contraintes	L'infiltration sur le terrain est a priori possible sous réserve de certaines contraintes.
BRUIT1	Périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre routier : Catégorie 1 (300m)	Le terrain est situé dans le périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre routier : Catégorie 1 (300m).
SURIS	Périmètre de sursis à statuer	Le terrain est situé dans un périmètre de sursis à statuer.
TA	Taxe d'aménagement : part communale à 5%	5%
IMPLANTATION	Constructibilité interdite par nouvelle bande d'accès et/ou servitude de passage	Le terrain est situé dans une zone interdisant la création de bandes d'accès et/ou servitudes de passage.
ASSAINCOLLEC	Zonage d'assainissement collectif d'Eysines	Le terrain est situé dans le zonage d'assainissement collectif d'Eysines.
PDU	Périmètre de stationnement issu des Plans de Déplacements Urbains	Le terrain est situé dans un périmètre issu des Plans de Déplacements Urbains concernant les obligations de stationnement.
STATIONNEMENT	Indice de stationnement (4)	Le terrain est concerné par un indice de stationnement (4)
ASSAIN	Réseau d'eaux pluviales	Le terrain est desservi par le réseau d'assainissement (eaux pluviales).
ASSAIN	Réseau d'eaux usées	Le terrain est desservi par le réseau d'assainissement (eaux usées).
SECTEUR MIXITE SOCIAL	Secteur de diversité sociale : Location sociale (L30)	Le terrain est situé dans un secteur de diversité sociale (Location sociale L30).

CADRE 8 : OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN
Néant

CADRE 9 : ALIGNEMENT CONCERNANT LE TERRAIN
Néant

CADRE 10 : REGIME DE TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
ARTICLES L. 332-2 ET SUIVANTS ET L. 520-1 DU CODE DE L'URBANISME	
TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire ou d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'Aménagement. Taux unique de : 5 %
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 2 de la loi n°2001 - modifiée, relative à l'archéologie préventive)

PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.</i>
<b>Participations exigibles sans procédures de délibération préalable</b>	
<input type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8)	
<input type="checkbox"/> Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -e)	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération</b>	
<input type="checkbox"/> Participations pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -b) Montant fixé à ...euros. <i>Ce montant est actualisé tous les ans au 1<sup>er</sup> novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme)</i>	
<input type="checkbox"/> Participations au financement des voies et réseaux (article L. 332-6-1-2 <sup>ème</sup> -d) Délibération générale du : Délibération spécifique du :	
<input type="checkbox"/> Participations projet urbain partenarial (articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'Urbanisme)	
<input type="checkbox"/> Participations en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9) + Maintien de la part départementale	

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<p>Un sursis à statuer pourra être opposable à une future demande de déclaration préalable ou de permis de construire.</p> <p>Dans les zones exposées au risque retrait-gonflement des sols argileux, les constructions seront conformes aux dispositions particulières applicables à cette zone, fixées par arrêté du 22 juillet 2020.</p> <p>Dans le cas de la présence d'un réseau Eaux Usées au droit de la propriété objet de la demande, une Participation Financière de l'Assainissement Collectif (délibération communautaire du 13/07/2012) sera demandée pour tout projet de construction à compter de la date de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées.</p> <p>Depuis le 1er janvier 2022, et afin de garantir un logement décent pour tous, la commune d'Eysines est concernée par un <b>périmètre d'autorisation préalable aux travaux de division</b> (ou permis de diviser). A ce titre, et conformément aux articles L.111-6-1-1 et 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le permis de diviser devra être déposé <b>avant toute réalisation de travaux</b> induisant la création d'un ou de plusieurs nouveaux logements ou habitations dans un logement déjà existant. Par ailleurs, en vertu de l'article R.425-15-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou la déclaration préalable tient lieu de permis de diviser. Pour savoir si vous êtes concernés par cette obligation, vous pouvez consulter la carte interactive disponible en ligne : <a href="http://bxmet.ro/louer-son-logement">bxmet.ro/louer-son-logement</a>.</p> <p>- Le dossier devra être adressé par courriel : <a href="mailto:permisdediviser@bordeaux-metropole.fr">permisdediviser@bordeaux-metropole.fr</a> Ou par courrier postal à l'adresse suivante :</p> <p style="text-align: center;">Bordeaux Métropole Direction de l'habitat Centre permis de louer/diviser Esplanade Charles de Gaulle 33045 Bordeaux Cedex</p>

Fait à Eysines  
Pour le Maire et par délégation,  
L'adjointe déléguée à l'urbanisme

#signature#



**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT****DUREE DE VALIDITE**

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai DE 18 MOIS à compter de la délivrance d'un 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 étaient applicables à la date du certificat 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.

ATTENTION : passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (greffe du tribunal de grande instance, notaire, ...).

**PROLONGATION DE VALIDITE (art. R. 410-17 du Code de l'Urbanisme)**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est adressée au maire de la commune dans laquelle le terrain est situé.

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A UNE OPERATION**

Préalablement à l'édification de constructions ou à la réalisation d'une opération, les formalités administratives requises devront être accomplies (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou déclaration préalable).

ATTENTION : le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 euros.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art. L. 431-1 et suivants et R. 431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)**

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou si vous représentez une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime et que vous déclarez vouloir construire ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher ou l'emprise au sol, cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 m<sup>2</sup> ;
- Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 800 m<sup>2</sup> ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup>.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

**RENSEIGNEMENTS**

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à :

Mairie d'Eysines  
Direction de l'Aménagement Urbain  
Hôtel de Ville  
33327 EYSINES CEDEX  
Téléphone : 05 56 16 18 09  
Télécopie : 05 56 57 52 64