

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

**CADRE 1 : IDENTIFICATION**

Demandeur : Adresse :	<b>MADAME OSPITAL REGINE</b> <b>5 avenue CANTELOUP</b> <b>33290 LUDON MEDOC</b>
--------------------------	---

**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 10<sup>ème</sup> modification approuvée le 28/01/2022,  
 Vu l'arrêté municipal en date du 04/01/2023 portant délégation des fonctions du Maire à Madame Evelyne FRÉNAIS,  
 Vu l'avis de Bordeaux Métropole – Pôle Territorial ouest – Service Droit des Sols en date du 25/01/2023,  
 Vu l'avis d'ENEDIS en date du 30/01/2023,

(B) Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain et l'état des équipements publics existants ou prévus. Demande formulée, en outre, en vue de savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée (art. L. 410-1-b du Code de l'Urbanisme). Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est-à-dire la nature de l'opération, sa localisation approximative et la destination des bâtiments projetés :  
 CUb opérationnel

**CADRE 3 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Adresse du terrain :	100 Avenue DE PICOT
Parcelle(s) :	<b>AK0151</b>
Superficie :	2245 m <sup>2</sup> <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>

**CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

**L'opération EST REALISABLE sous réserve des observations et prescriptions mentionnées dans la cadre 13.**

L'attention du demandeur est attirée sur les dispositions du règlement de la zone mentionnée au cadre 7 qui pourraient être de nature à réduire l'importance du projet. Ces dispositions sont consultables à la Mairie d'Eysines, Direction de l'Aménagement Urbain, ou sur le site de Bordeaux Métropole: [www.bordeaux-metropole.fr](http://www.bordeaux-metropole.fr)

**CADRE 5 : ACCORD OU AVIS NECESSAIRES**

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

- Bordeaux Métropole
- SUEZ
- Architecte du CAUE
- ENEDIS



**CADRE 6 : 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 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Zone(s) : <b>UM20-5L30</b>	Approuvé le : 21/07/2006	Modifié le : 10 <sup>ème</sup> modification approuvée le 28/01/2022	Révisé le : 16/12/2016
-------------------------------	-----------------------------	---	---------------------------

**CADRE 8 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Néant

**CADRE 8 BIS : NATURE DES AUTRES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN**

Type	Nom	Observations
PEB	PEB Zone C	Le terrain est situé dans le périmètre du plan d'exposition au bruit des aérodromes : Zone C.
ASSAINISSEMENT	Zone d'assainissement collectif	Le terrain est situé dans une zone d'assainissement collectif
EPP	Elément de paysage (bâti et espaces), de patrimoine, point de vue à protéger, à mettre en valeur (E2069)	Le terrain est concerné par des dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine (E2069).
STATIONNEMENT	Indice de stationnement	Le terrain est concerné par un indice de stationnement : 5.
NNAPPE	Remontée de nappe : Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave, fiabilité FORTE	Le terrain est potentiellement concerné par une remontée de nappe : pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave, fiabilité FORTE.
BRUIT5	Périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre routier : Catégorie 5 (10m)	Le terrain est situé dans le périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre routier : Catégorie 5 (10m).
BANDE ACCES	Constructibilité 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.
SECTEUR MIXITE SOCIAL	Secteur de diversité sociale	Le terrain est situé dans un secteur de diversité sociale : L30.

**CADRE 9 : OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN**

Néant

**CADRE 10 : ALIGNEMENT CONCERNANT LE TERRAIN**

Néant

**CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS**

Réseaux	Nature desserte	sera desservi par	vers le
Assainissement	Voir avis Bordeaux Métropole	Voir avis Bordeaux Métropole	Voir avis Bordeaux Métropole
Eau potable	Voir avis Bordeaux Métropole	Voir avis Bordeaux Métropole	Voir avis Bordeaux Métropole
Electricité	Voir avis ENEDIS	Voir avis ENEDIS	Voir avis ENEDIS
Voirie	Voir avis Bordeaux Métropole	Voir avis Bordeaux Métropole	Voir avis Bordeaux Métropole



<b>CADRE 12 : REGIME DE TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</b>	
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 <i>(en application de l'article 2 de la loi n°2001- modifiée, relative à l'archéologie préventive)</i>	
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 <i>(article L. 332-8)</i>	
<input type="checkbox"/> Cession gratuite de terrains <i>(article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup>-e)</i>	
<b>Participations préalablement instaurées par délibération</b>	
<input type="checkbox"/> Participations pour non réalisation d'aires de stationnement <i>(article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup>-b)</i> 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 <i>(article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup>-d)</i> Délibération générale du : Délibération spécifique du :	
<input type="checkbox"/> Participations projet urbain partenarial <i>(articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'Urbanisme)</i>	
<input type="checkbox"/> Participations en programme d'aménagement d'ensemble <i>(article L. 332-9) + Maintien de la part départementale</i> <i>(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)</i>	

<b>CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</b>
<p><b>Attention :</b></p> <p>Il est rappelé au pétitionnaire que ce certificat ne vaut qu'accord de principe concernant la présente demande Le respect par le projet des dispositions du P.L.U. (implantation, emprise au sol, hauteur...) devra être examiné au cours de l'instruction du permis de construire.</p> <p>Les prescriptions émises par Bordeaux métropole – Pôle Territorial Bordeaux – Service Droit des Sols dans son avis, susvisé et annexé au présent certificat, devront être impérativement respectées.</p> <p>Compte tenu de la localisation de la parcelle dans la zone C du Plan d'Exposition aux Bruits, la division projetée ne pourra accueillir qu'un seul logement individuel.</p>

Fait à Eysines, le 06 MARS 2023

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

Evelyne FRÉNAIS

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article R. 410-19 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

**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).

#### **NUMEROTATION DE VOIRIE**

L'obtention du permis de construire de donne pas droit à un numéro de voirie. Pour l'obtenir pensez à faire la démarche auprès du service de l'urbanisme en nous transmettant un courrier en renseignant vos coordonnées, le numéro de permis de construire ainsi qu'un plan de masse précisant l'emplacement des boîtes aux lettres ou bien télécharger et envoyer nous la fiche « demande de création de numéro de voirie » téléchargeable sur notre site internet [www.eysines.fr](http://www.eysines.fr).

#### **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

