GUIDE DU PLU À EYSINES

Pour votre projet d'habitat

GUIDE DU PLU À EYSINES

Pour votre projet d'habitat

ÉDITO

Transformer, agrandir, construire, aménager, rénover... autant de projets qui séduisent mais qui, avant de se concrétiser demandent de comprendre et de respecter un certain nombre de règles.

Ce guide tente de rendre compréhensible et abordable des notions générales d'urbanisme tout en déclinant leurs incidences locales jusqu'à votre maison.

En créant ce guide pratique du PLU (Plan Local d'Urbanisme), nous avons pour ambition de vous faire partager les éléments qui permettent le maintien du développement équilibré de notre ville. En effet, en parcourant ce document, vous comprendrez que les règles ont été établies pour valoriser notre patrimoine naturel et notre singulier cadre de vie de «village urbain».

Ce guide complète le document réglementaire qu'est le PLU par des outils, schémas et croquis utiles à la réalisation de vos projets.

Dans le contexte des objectifs du PLU, nous souhaitons mettre ce guide au service d'une meilleure lisibilité.

Un développement harmonieux et équilibré de notre commune, doit concilier les évolutions sociales, démographiques et institutionnelles en cours avec la mise en valeur de son patrimoine (patrimoine bâti, quartiers, monuments, arbres remarquables).

Notre ville est un assemblage d'ambiances et d'intensités de lieux de vie qui prend sa source dans la préservation de son histoire et de son identité.

Il serait vain de vouloir chercher à imposer un style, un modèle unique ou normatif. Quel que soit le document cadre, notre volonté est que votre projet puisse y trouver sa place sans froisser l'existant.

Christine Bost
Maire d'Eysines

SOMMAIRE

ÉDITO 3

1. PREMIER PAS 11

1.A LE PLU, UN OUTIL COMMUN POUR CONSTRUIRE ET AMÉNAGER 13

1.B LES CARACTÉRISTIQUES DU PLU À EYSINES 21

2. MON PROJET 31

2.A OBSERVER MA PARCELLE ET CONNAÎTRE MON ZONAGE AU PLU 33

2.B DÉFINIR MON VOLUME CONSTRUCTIBLE 39

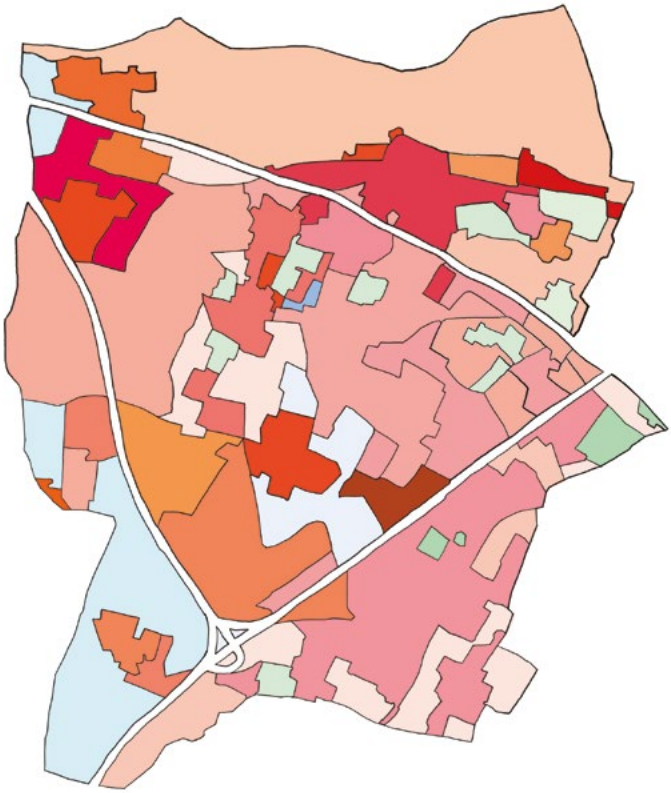
2.C DESSINER MON PROJET DANS SON VOLUME CONSTRUCTIBLE 49

2.D HABITER ET AMÉNAGER MON ESPACE EXTÉRIEUR 61

3. CAS D'ÉTUDES 69

FICHES PRATIQUES 86

POURQUOI UN GUIDE DU PLU ?



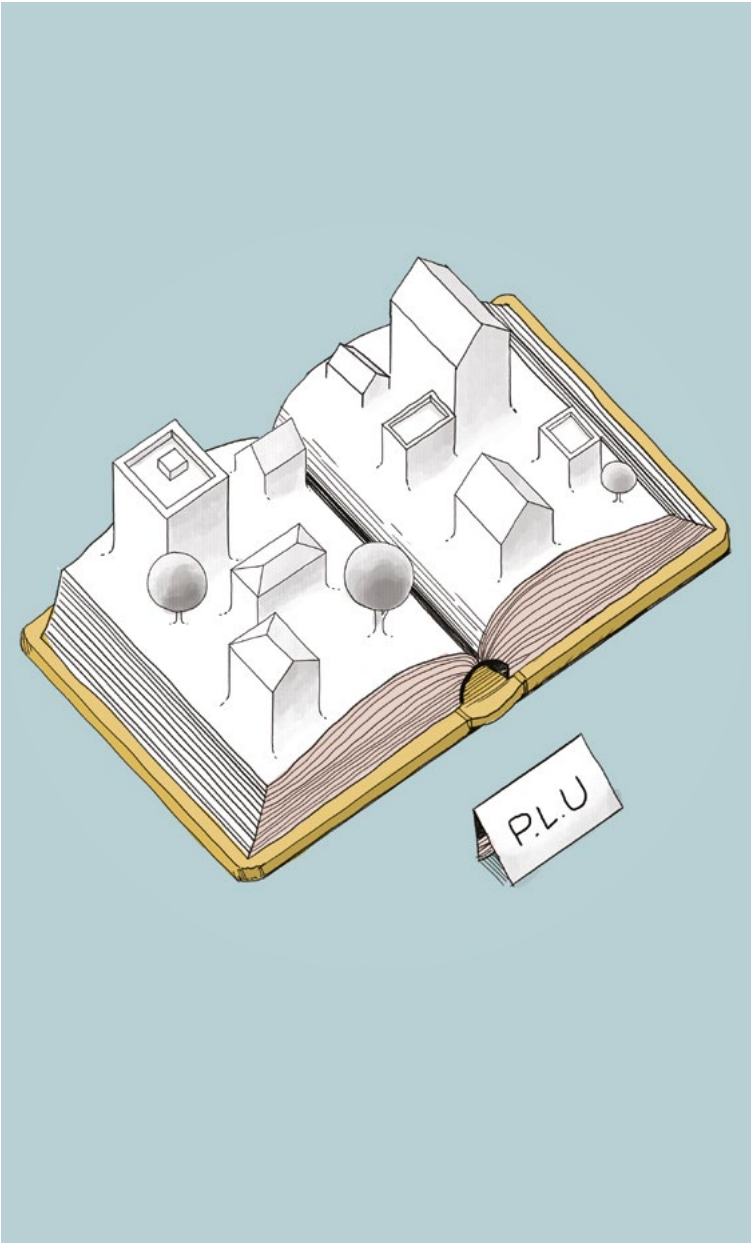
Quelle que soit la commune où vous souhaitez construire, aménager, rénover, agrandir ou encore embellir votre habitat, la référence réglementaire et opposable reste le Plan Local d'Urbanisme.

Document technique, dense et adapté à tout contexte urbain, son interprétation encadre chaque scénario possible tout en servant de référence aux projets d'aménagement d'ensemble et de développement respectueux de l'environnement.

Devant les enjeux et la technicité d'un tel outil, l'édition de ce petit guide pratique décortique et explique chaque étape du projet.

1

PREMIERS PAS


P.L.U

1 . A

LE PLU, UN OUTIL COMMUN POUR CONSTRUIRE ET AMÉNAGER

Une des principales difficultés du plan local d'urbanisme, est d'être un outil général tout en définissant la règle pour chaque projet particulier.

Il organise le territoire en tenant compte de l'existant pour un projet urbain en devenir et cantonne chaque construction individuelle dans un périmètre réglementé précis.

Au-delà de son caractère obligatoire, ce document est en réalité un support efficace pour vous aider à concevoir votre projet dans les règles d'urbanisme en vigueur sur votre zone.

Parallèlement, il assure un aménagement global du territoire au travers de normes de planification, c'est-à-dire les principales règles applicables à l'utilisation du sol.

En pratique, le PLU découpe la ville en zones identifiées sur le plan de zonage.

Usage des sols, volumétrie et implantation des constructions, stationnement… à chaque zone ses règles de construction et d'aménagement spécifiques.

1 . A . 1 LE PLU, POUR QUI ? POUR QUOI ?

Bien que propre à chaque commune, le PLU s'impose à tous les usagers du territoire : habitant·e·s mais aussi commerces, entreprises, administrations...

Pour les habitant·e·s, il détermine les règles de construction que les permis de construire et les déclarations de travaux doivent respecter.

Il prévoit également l'emplacement des futures voiries et des grands équipements, instaure les protections des milieux naturels et du patrimoine bâti. À ce titre, il vous renseigne sur le contexte dans lequel votre projet s'implante.

Pour la Ville, il définit le développement envisagé à travers le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) :

. Répondre aux besoins de chacun·e
(travailler, habiter, se détendre, se déplacer, acheter...)
. Assurer la mixité sociale dans l'habitat
. Utiliser l'espace de manière économe
. Maîtriser les déplacements
. Préserver la qualité de l'air, de l'eau et du sol
. Prévenir les risques naturels

Le PLU fixe à l'intérieur de chaque commune des périmètres appelés « zones », et définit à l'intérieur de celles-ci des gabarits, des règles et des préconisations.

Ainsi chaque zone s'organise en deux grandes catégories : les fonctions urbaines et les morphologies urbaines.

La première catégorie indique les constructions autorisées : habitat, commerce, bureau, artisanat, entrepôt, industrie, service public ou d'intérêt collectif, exploitation agricole ou forestière, hôtel.

La seconde catégorie définit les règles de construction à partir desquelles esquisser les premiers traits de votre projet.

1 . A . 2 LE PLU N'EST PAS LE SEUL CADRE LÉGAL À PRENDRE EN COMPTE.

Si le PLU permet de définir des règles techniques pour l'implantation urbaine ou la volumétrie dessinée, il n'est pas le seul document de référence.

Pour votre sécurité et la préservation de votre cadre de vie, pour être réalisable, votre projet doit tenir compte d'autres règles :

Le code de l'urbanisme,

et notamment les articles consacrés au plan d'exposition au bruit des aéroports.

Le code civil,

en particulier sur la question des relations de voisinage et de droit privé.

Le PPRI

(plan de prévention des risques d'inondation), destiné à évaluer les zones à risques, il définit les règles de constructibilité dans les secteurs sensibles identifiés.

Des arrêtés préfectoraux,

en particulier ceux destinés à la préservation des réserves en eau potable (sources).

ASTUCE

Le PLU est un document administratif complexe, auquel s'ajoute d'autres règlementations : adressez-vous aux instructeur·rice·s du service urbanisme de la mairie pour obtenir des conseils. Tél : 05.56.16.18.09

1 . B

LES CARACTÉRISTIQUES DU PLU À EYSINES

Les singularités d'Eysines

En pratique, le territoire d'Eysines correspond au plan de zonage n°23 et répertorie 28 zones urbaines, agricoles ou naturelles, réparties en :

UM

ZONES URBAINES MULTIFONCTIONNELLES

UP

ZONES URBAINES PARTICULIÈRES

US

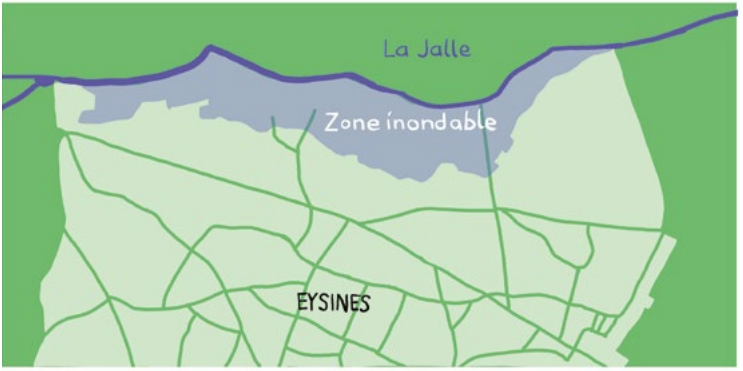
ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

A N

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Le découpage de ce zonage s'inspire des spécificités de chaque secteur d'Eysines. C'est pourquoi les règles de construction seront différentes dans le centre-bourg ancien et dans les secteurs en développement.

Eysines présente un certain nombre de caractéristiques qui font son identité : les règles du PLU permettent de préserver ses atouts et tirer parti de ses contraintes pour dessiner son avenir. La commune se distingue par son patrimoine naturel et paysager riche : elle compte en moyenne 37 m² d'espaces verts par habitant·e.
Du parc du Limancet à la zone maraîchère en passant par le domaine du Pinsan, elle préserve son environnement naturel à travers une politique d'aménagement dédiée.



La vallée de la Jalle

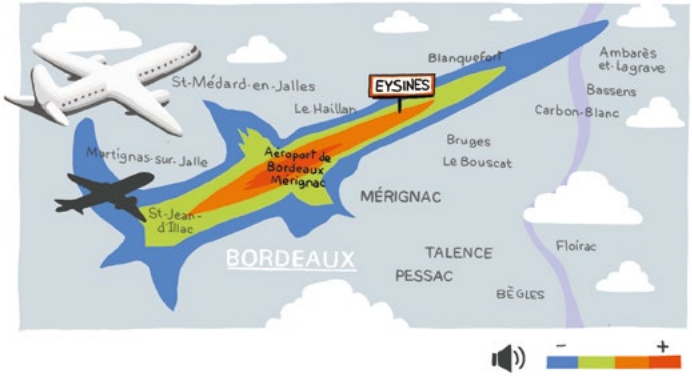
Marquant la limite nord de la commune, la Jalle irrigue et draine la zone maraîchère, mais elle peut aussi occasionner des inondations.

Le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) définit les zones concernées et la règlementation nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Celle-ci limite les constructions mais concourt également à préserver une zone agricole.

La zone maraîchère

Avec ses 162 hectares, cet ancien marais fournissait autrefois l'ensemble de l'agglomération en productions agricoles, ce qui lui valait la dénomination de « potager de Bordeaux ».

Il accueille encore aujourd'hui une quinzaine d'exploitations. Son caractère unique en fait un enjeu fondamental pour garantir un cadre de vie de qualité et maintenir une agriculture locale. Un outil spécifique, le PPEANP (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) outre le PLU, a permis la sanctuarisation de cette zone afin de la préserver dans son état originel.



Le couloir aérien

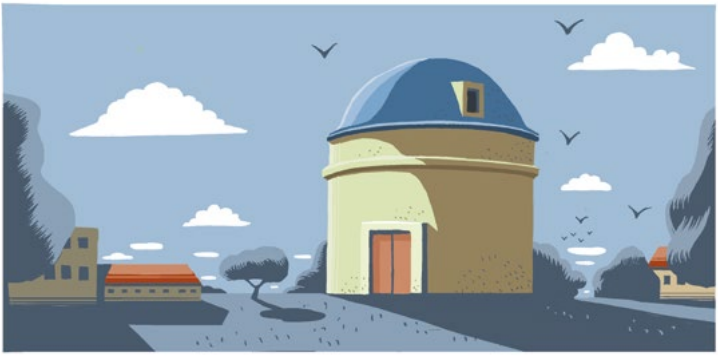
Située selon un axe nord-sud, cette zone concerne 25% du territoire de la commune et correspond aux trajets des avions.

Au regard de cette réglementation spécifique des couloirs aériens avec notamment l'interdiction d'augmenter la population dans cette zone, la Ville a fait le choix, au travers du règlement du PLU, d'y implanter des activités de loisirs autour du domaine du Pinsan et des activités économiques dans la ZAC (zone d'aménagement concerté) Mermoz.

Le domaine du Pinsan et la zone d'activités

Cet espace naturel aménagé offre 50 hectares partagés entre nature et équipements sportifs (salle omnisports, piscine, terrains de tennis, de football, parcours d'orientation, boulodrome, skateparc...).

Il bénéficie d'un programme de revitalisation à travers le renouvellement de sa partie boisée. Le parc d'activités Mermoz accueille plus de 60 entreprises sur une surface de 34 hectares pour un bassin d'emploi de près de 600 personnes.



Les bâtiments inscrits

Deux monuments sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, le pigeonnier du Château Lescombes et la Maison Noble du Bois Salut (abritant en partie la M3E, Maison de l'économie de l'emploi et de l'entreprise).

Les travaux dans leurs abords sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. L'assurance de préserver et d'améliorer le caractère du centre-bourg.

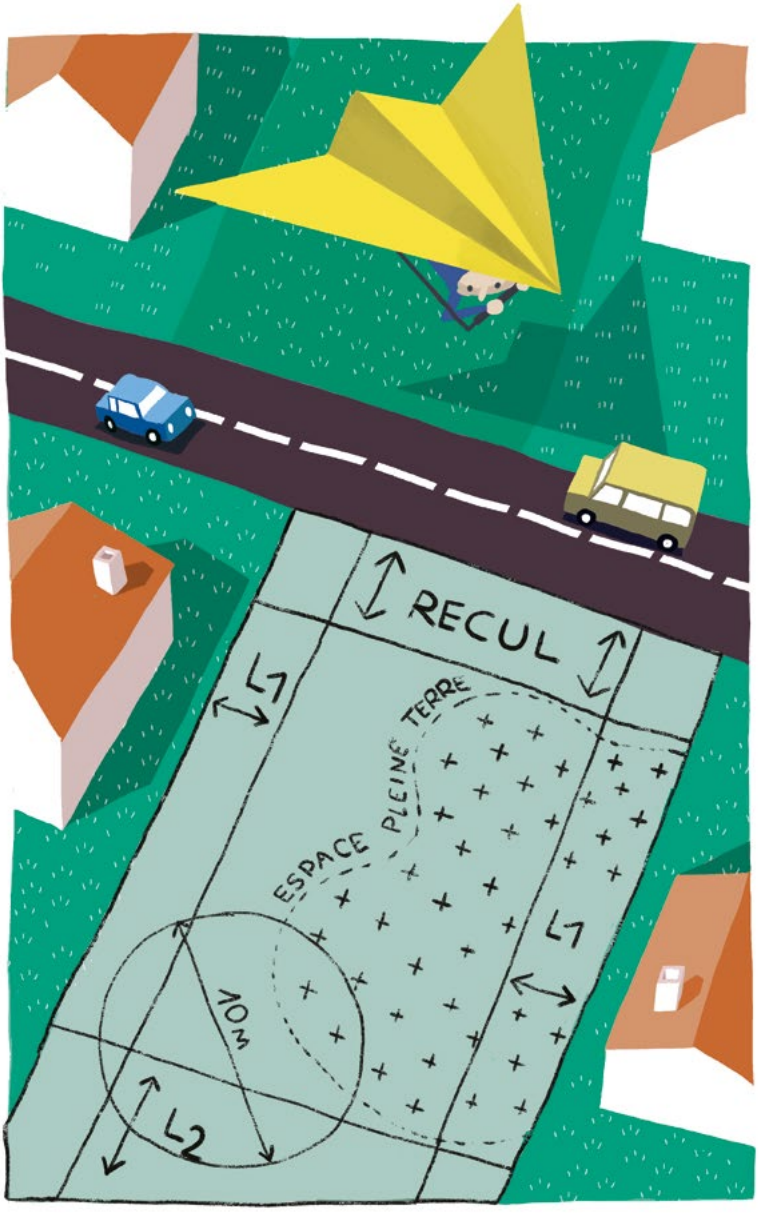
La protection du patrimoine

Moulins, cabanes, habitats traditionnels comme les échoppes… autant de témoignages de l'histoire d'Eysines, que la commune préserve et valorise.

Elle recense également, dans différents quartiers de la ville, les ensembles et éléments bâtis, paysagers ou naturels afin de les protéger.

2

MON PROJET


RECUL
L1
ESPACE PLEINE TERRE
L1
10M
L2

2 . A

OBSERVER MA PARCELLE ET CONNAÎTRE MON ZONAGE AU PLU

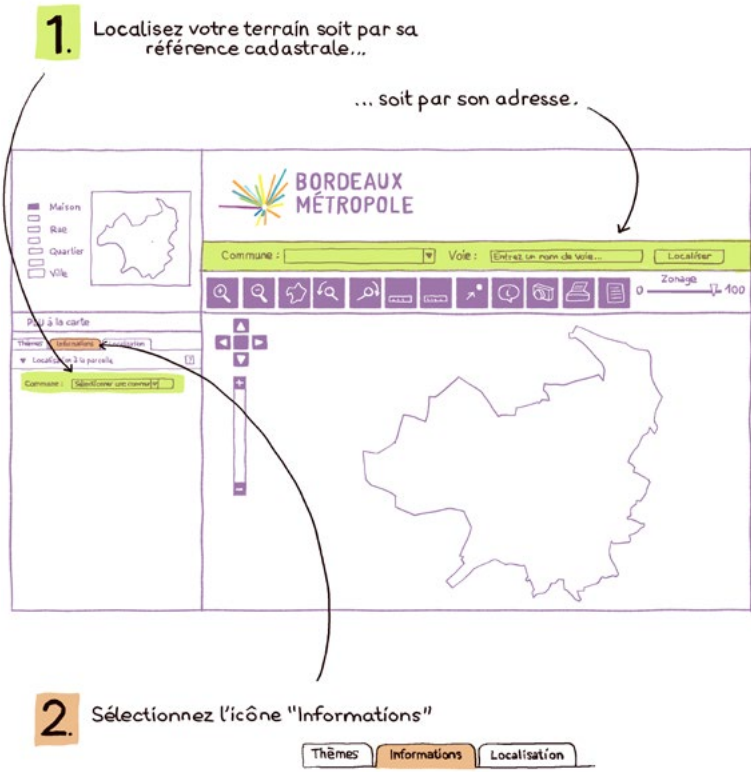
Quelle que soit la nature de mon projet (extension, surélévation, piscine, clôture, construction neuve...), je commence par me poser les questions suivantes :

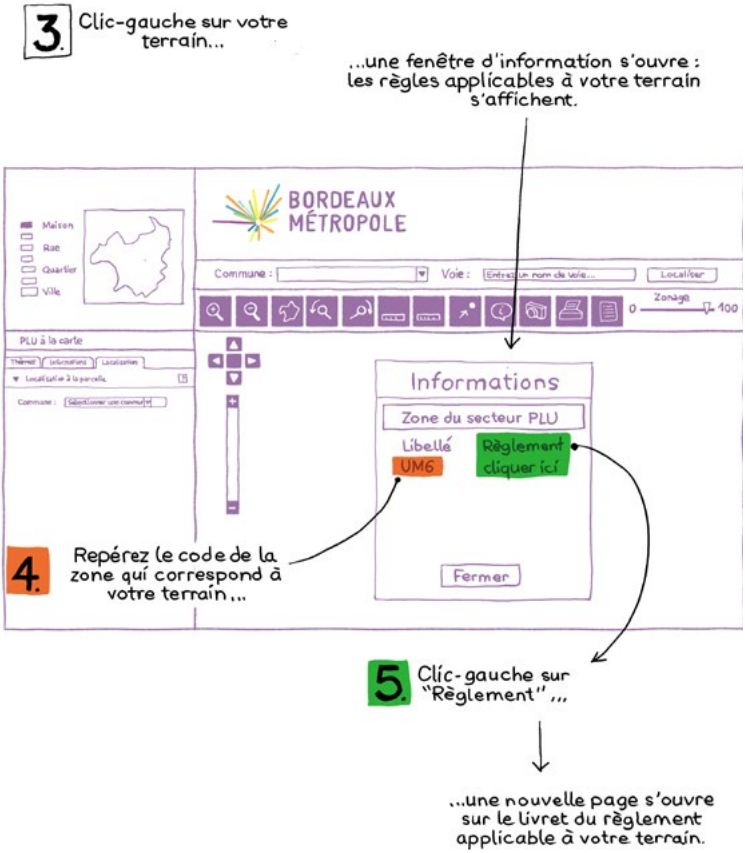
. Dans quelle zone s'inscrit ma parcelle ?
. Suis-je dans une zone à risques ou un secteur protégé ?
. Quelle est l'emprise constructible sur mon terrain ?
. Quel espace en pleine terre dois-je préserver ?

Ces questions me permettent d'imaginer un projet qui réponde à mes besoins tout en respectant le PLU et les autres règlementations.

2 . A . 1 COMMENT IDENTIFIER MA ZONE ?

Pour trouver la zone correspondant à ma parcelle, je m'adresse à l'accueil urbanisme de la mairie : 05 56 16 18 09 ou je consulte le plan de zonage en ligne sur : www.sig.bordeaux-metropole.fr/plualacarte.




3.
Clic-gauche sur votre terrain...
...une fenêtre d'information s'ouvre : les règles applicables à votre terrain s'affichent.
BORDEAUX MÉTROPOLE
Maison
Rue
Quartier
Ville
Commune :
Voie :
Entrez un nom de voie...
Localiser
Zonage
0
100
PLU à la carte
Thèmes
Informations
Localisation
Localisation à la parcelle
Commune :
Sélectionner une commune
Informations
Zone du secteur PLU
Libellé
UM6
Règlement
cliquer ici
Fermer
4.
Repérez le code de la zone qui correspond à votre terrain...
5.
Clic-gauche sur "Règlement"...
...une nouvelle page s'ouvre sur le livret du règlement applicable à votre terrain.

2 . A . 2 COMMENT DÉCHIFFRER LE CODE DE MA ZONE ?

Pour m'aider à retrouver les informations concernant un quartier, une parcelle... dans le PLU, je consulte le document « PLU 3.1, mode d'emploi », à télécharger sur bordeauxmetropole. fr rubrique Vivre et habiter.

2 . A . 3 OÙ TROUVER LES RÈGLEMENTATIONS APPLIQUÉES À MA ZONE ?

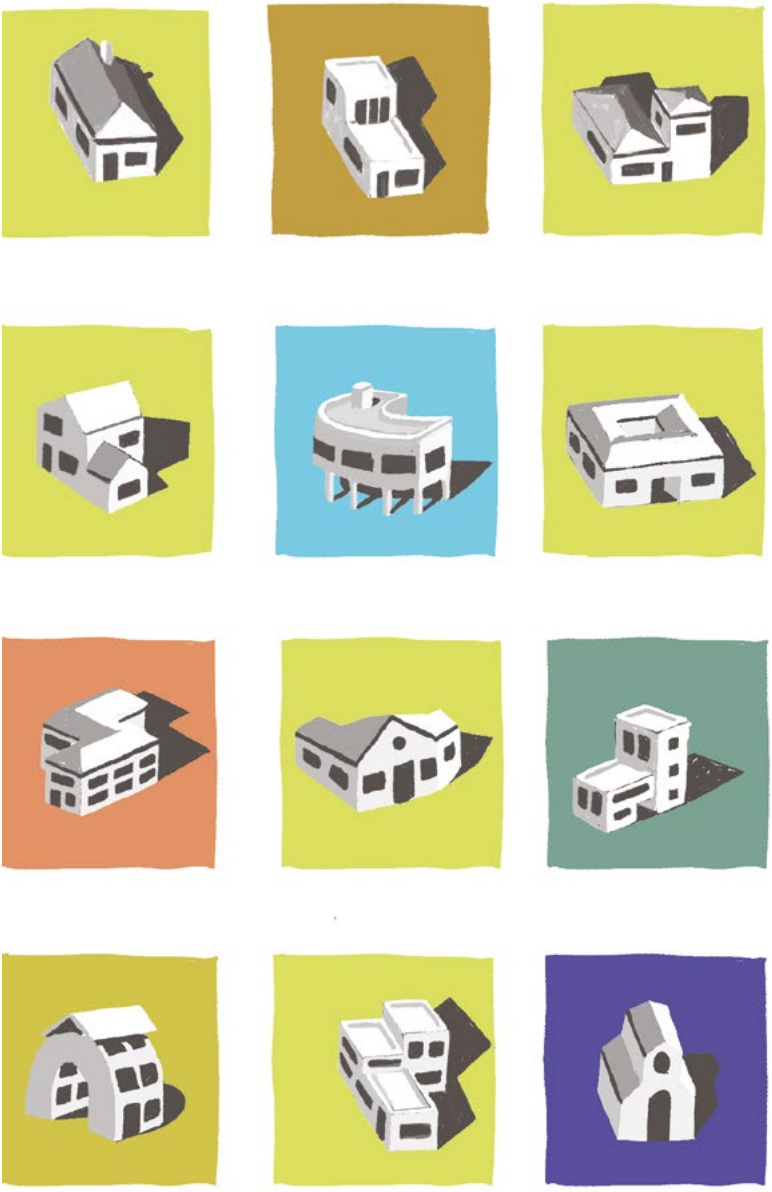
C'est en lisant le livret règlementaire spécifique à ma parcelle que j'accède à l'ensemble des règles à respecter par mon projet pour que ce dernier soit autorisé par le maire.

Le livret s'organise en trois grands chapitres :

. Les fonctions urbaines : ce que je peux construire

. Les morphologies urbaines : comment je peux construire

. Les dessertes par les réseaux et services urbains : comment je dois relier mon projet aux différents réseaux (eau potable, eaux pluviales, eaux usées et rues)



2 . B

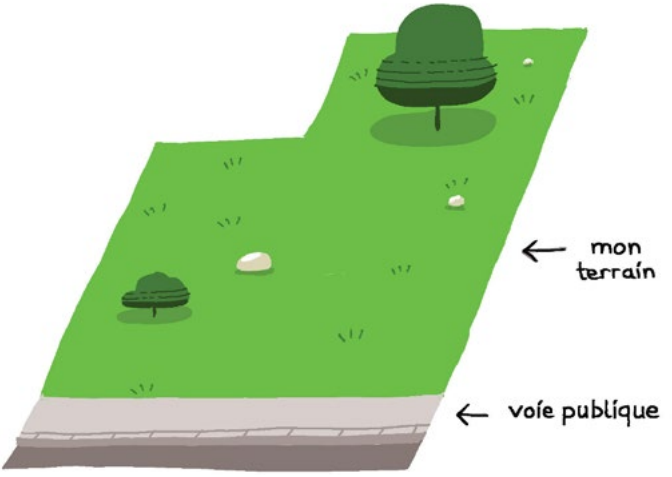
DÉFINIR MON VOLUME CONSTRUCTIBLE

Après avoir vérifié que le premier chapitre du PLU (et les autres règlementations décrites au § 1-A-2) autorise mon projet, je commence par définir le volume constructible dans lequel mon projet doit s'insérer.

Je consulte le livret de ma zone, pour y trouver les principales règles morphologiques à prendre en compte : le paragraphe 2.2.1 pour une nouvelle construction et le paragraphe 2.2.2 pour des travaux sur une construction existante.

Voici les 6 étapes à suivre pour dessiner mon volume constructible.

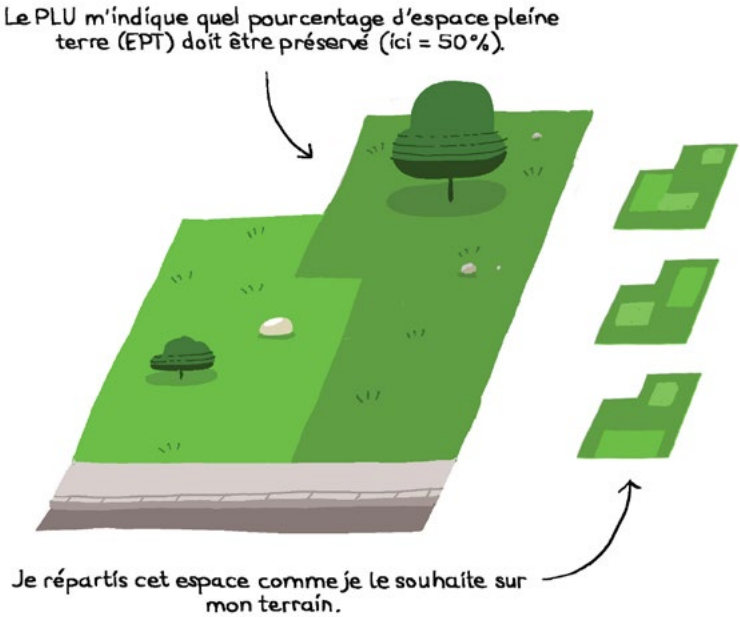
MA PARCELLE



ÉTAPE 2 :

L'ESPACE PLEINE TERRE

Il correspond à l'espace semé ou planté de mon terrain.
Il est exclusivement réservé à l'usage de jardin.

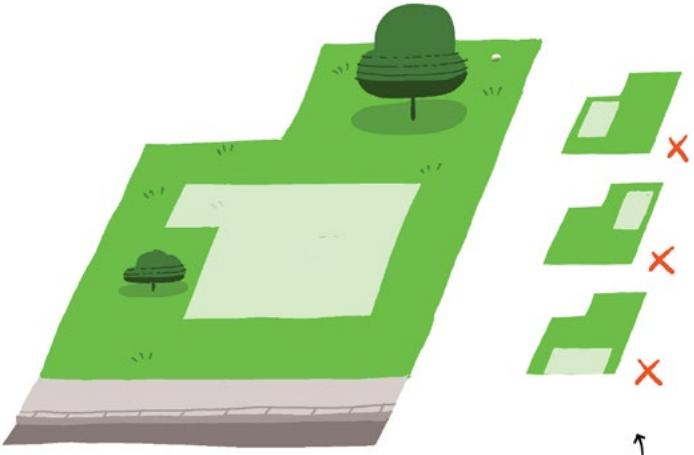


ASTUCE

Je repère les éléments végétaux remarquables présents (haies, arbres...) sur mon terrain : en les conservant dans mon projet, j'en fais la base de mon jardin.

L'EMPRISE BÂTIE

L'emprise bâtie est la surface au sol maximale que peut occuper ma construction (la surface des étages éventuels n'est pas prise en compte)

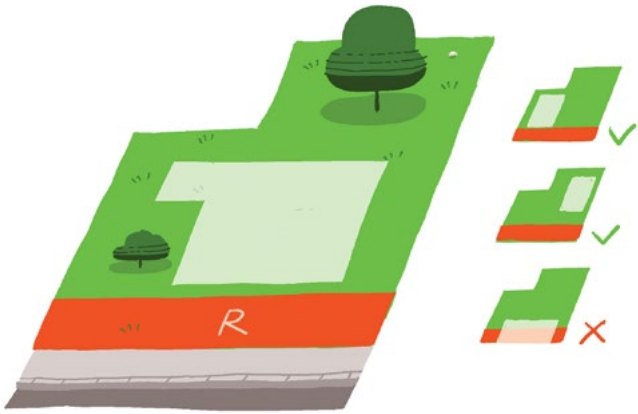


Je ne place pas ma construction sans avoir pris en compte les marges de retrait (voir pages suivantes).

ÉTAPE 4 :

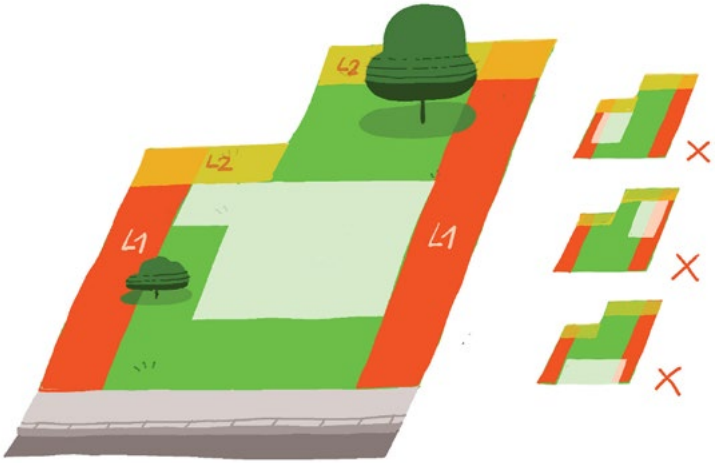
LE RECUL (R)

Le recul est la distance minimale entre le volume constructible et la limite entre mon terrain et la rue.
En cas de mention de séquence urbaine, voir le chapitre 2-C.



ÉTAPE 5 : LES RETRAITS LATÉRAUX ET DE FOND DE PARCELLE (L1 ET L2)

Le retrait est la distance minimale entre le volume constructible et les autres limites du terrain.

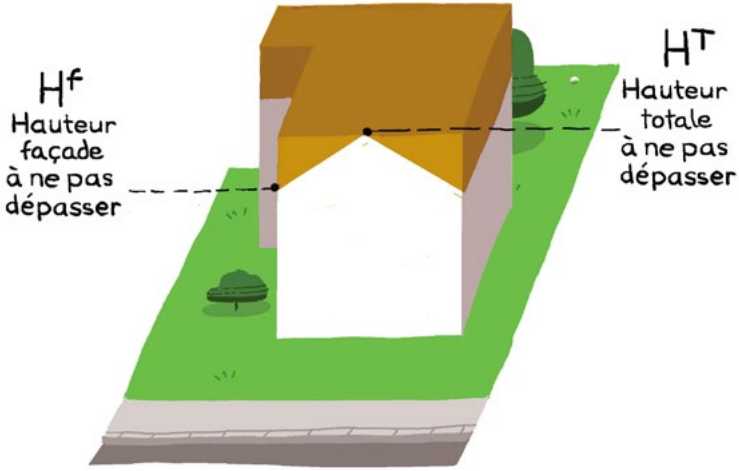


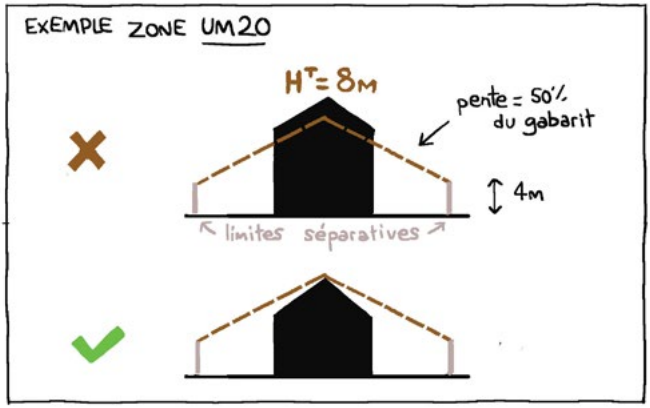
L1 = retraits latéraux
L2 = retrait de fond de parcelle

ÉTAPE 6 :

LE GABARIT MAXIMAL

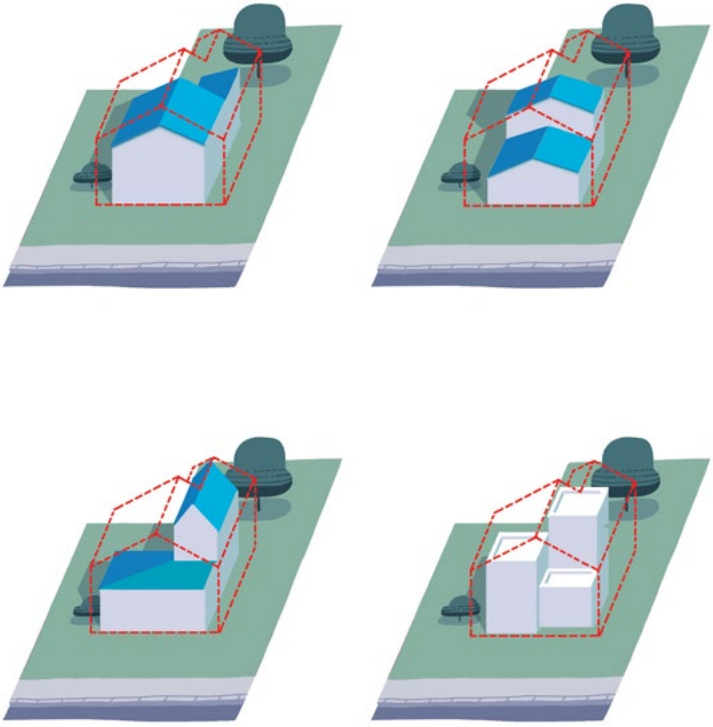
C'est l'enveloppe maximale dans laquelle ma construction doit s'insérer en termes de hauteurs (façade et totale).

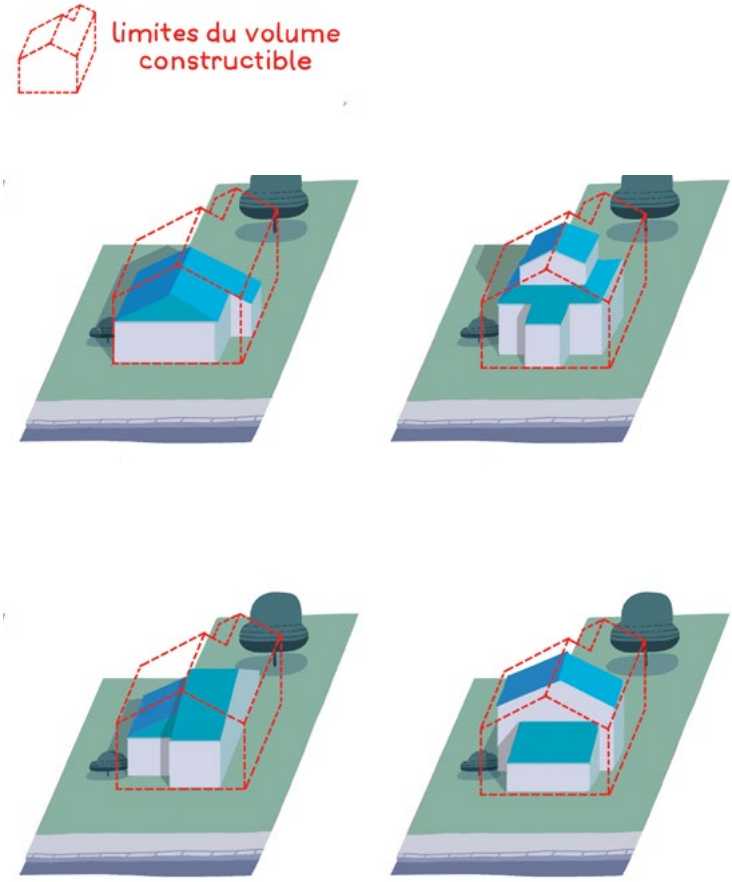


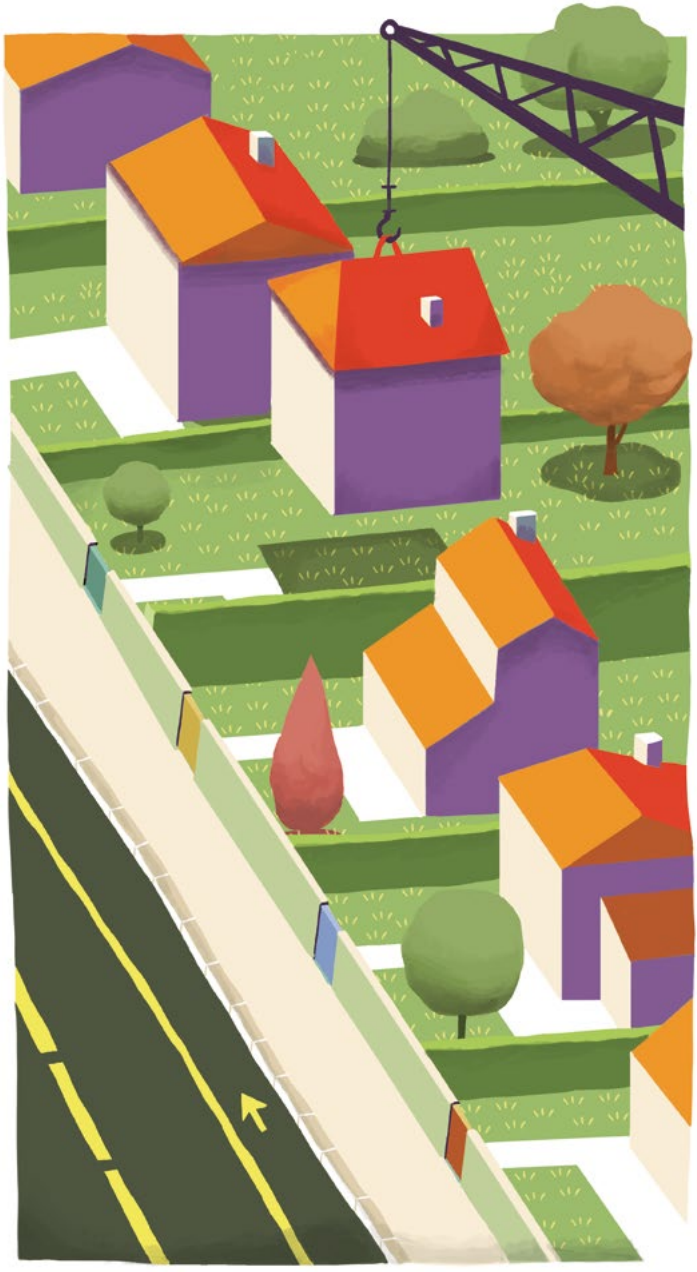


DESSINER MON PROJET DANS SON VOLUME CONSTRUCTIBLE

À l'intérieur de son volume constructible, mon projet peut prendre bien des formes. Il doit s'adapter à la séquence urbaine lorsque celle-ci existe.




limites du volume
constructible



2.C

INTÉGRER LA SÉQUENCE URBAINE

2 . C . 1 QU'EST-CE QUE LA SÉQUENCE URBAINE ?

En observant les constructions, clôtures, aménagements paysagers dans ma rue, je remarque que certains éléments créent des suites cohérentes et ordonnées (ex : même recul par rapport à la rue, même implantation par rapport aux limites avec les voisins, même forme de toit, même proportion et rythmes des ouvertures...)

C'est ce qu'on appelle une séquence urbaine...

2 . C . 2 COMMENT INTÉGRER MON PROJET À LA SÉQUENCE URBAINE ?

Si une séquence urbaine existe dans ma rue, mon projet doit s'y insérer sans en rompre l'unité. Une bonne façon de contribuer à la qualité de l'espace public.
Cette intégration se fait en deux temps :

1 . Où implanter mon projet à l'intérieur du volume constructible, en tenant compte de l'implantation des constructions voisines ?

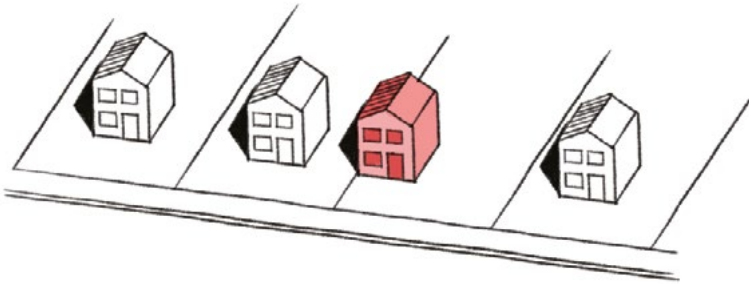
2 . Comment « ornementer » mes façades en respectant ou en réinterprétant la composition des façades alentour ?

RECUL

Le PLU peut imposer soit un recul minimum métré, soit un recul adapté à la séquence. Dans ce dernier cas, il est préférable de se conformer à l'alignement général.

LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la maison doit respecter la marge de retrait indiqué par le PLU (voir retraits latéraux p.44).



HAUTEUR

Quand la hauteur de façade autorisée ne permet pas de créer un étage supplémentaire ou que cet étage est contradictoire avec la séquence urbaine, d'autres solutions sont possibles.

TOITURE

Il faut essentiellement respecter la partie visible depuis la voie publique.

OUVERTURES

Sans nécessairement en faire une règle stricte, il faut s'accorder avec les alignements et le rythme des autres façades.

MATÉRIAUX

Quand un matériau unifie un ensemble de bâtiments, essayer de l'incorporer dans son projet. Pour autant, respecter la séquence urbaine ne signifie pas que toutes les maisons sont identiques (voir Mon projet à quatre p.78)

2 . C . 3 ADAPTER MON PROJET AU RESTE DE MON ENVIRONNEMENT

En tenant compte de la séquence urbaine, j'ai maintenant précisé l'implantation de ma construction, défini sa hauteur, choisi des matériaux et coloris...

Pour finaliser mon projet, je dois encore tenir compte de l'exposition au soleil, au vent, à la pluie, mais également de la proximité de la rue ou des constructions voisines.

Choisir l'implantation des pièces à vivre, des pièces de nuit, etc. M'assurer que la dimension et l'orientation des ouvertures garantissent confort (thermique et lumineux) et intimité.

Je veille cependant à respecter le confort de mes voisin·ne·s (ex : ne pas le priver d'ensoleillement, éviter d'avoir une vue sur sa piscine...) C'est le code civil qui régit les relations de voisinage.

Conseil d'Architecture d'Urbanisme
et de l'Environnement de la Gironde (CAUE)
283, rue d'Ornano (BORDEAUX)

Prenez le temps d'un conseil gratuit
avec un architecte-conseiller du CAUE.

ASTUCE

Prendre en compte l'ensemble de ces éléments est complexe. Faites-vous conseiller par l'architecte-conseil du CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement). Sur rendez-vous en mairie au 05 56 16 18 09.

2 . D

HABITER ET AMÉNAGER MON ESPACE EXTÉRIEUR

Circuler dans une rue bordée de hauts murs plus ou moins bien enduits ne laisse pas la même impression que déambuler le long de clôtures qui laissent percevoir la végétation d'un jardin.

Au travers de l'implantation de ma maison, de l'occupation de mon espace extérieur ou de la matérialisation de ma limite de propriété, je contribue à l'animation de ma rue. Voici quelques conseils pour améliorer notre cadre de vie commun.

2 . D . 1 UNE TOUCHE DE VERT POUR MA PARCELLE

Le PLU cherche à limiter l'impact d'une construction sur un territoire tout en assurant la protection de l'environnement (Cf. § 2.4.4.4). Ça se traduit par plusieurs obligations :

. Si j'ai un projet de construction, je dois prévoir de planter un arbre de petit ou moyen développement (selon la surface de pleine terre conservée)
. Si je supprime des masses végétales existantes, je dois définir un projet paysager pour compenser cette perte
. Si l'implantation de mon projet nécessite la suppression d'un arbre, je dois le remplacer par un arbre de gabarit similaire.

Investir mon espace extérieur, c'est aussi souhaiter un abri de jardin, une terrasse, une piscine, des places de stationnement ou un garage... Tous ces aménagements ne doivent pas réduire l'espace en pleine terre en-deçà du minimum défini dans mon volume constructible (voir le chapitre 2-B).

CONSEIL

Si l'ajout de verdure offre un moyen ornemental et agréable de séparation avec mes voisin·ne·s, je veille à ne pas empiéter sur leur parcelle et je leur demande leur avis au préalable.

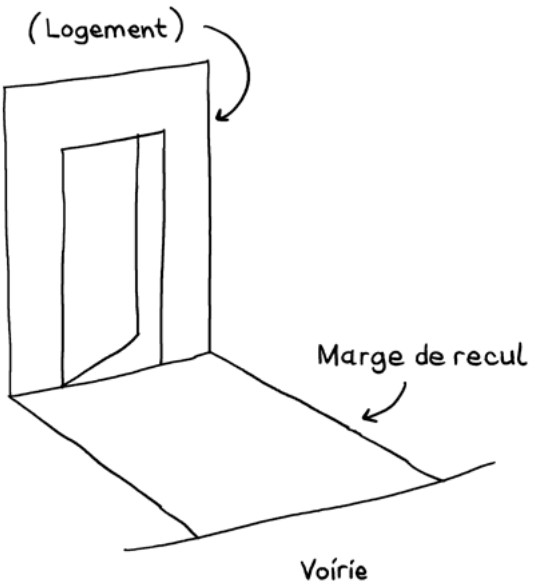
2 . D . 2 DÉFINIR LES LIMITES DE MA PARCELLE

Comment préserver l'intimité de mes espaces extérieurs sans développer une « muraille opaque » le long de la voirie ou de la ma parcelle voisine ? Clôture végétale, ajourée voire dispositif mixte, les solutions sont nombreuses.

(cf § 2.4.2 du livret règlementaire de ma zone)

Exemple de «muraille opaque»

2 . D . 3 INVESTIR LA MARGE DE RECUL



Cet espace représente le recul par rapport à la voirie, imposé par le PLU. (Cf. livret règlementaire de ma zone § 2.4.4.2)

Je ne peux rien y construire.
Il constitue souvent la zone de stationnement d'un seul véhicule, mais pourquoi ne pas en faire un « jardin de devant » ?

Voici quelques idées d'aménagements :

Jardin de poche

Cache-poubelles
(non couvert)

Petit banc

ASTUCE

Certains aménagements m'aident à conserver de la fraîcheur dans mon jardin en période estivale, notamment la végétation. A contrario, j'évite d'y installer des murs ou une terrasse ou de trop imperméabiliser mon terrain.

3

CAS D'ÉTUDE

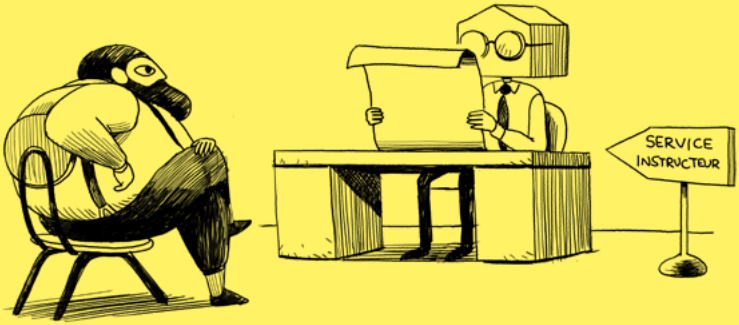
À un détail près...

1. Monsieur A vient de faire l'acquisition d'une maison à un prix défiant toute concurrence.

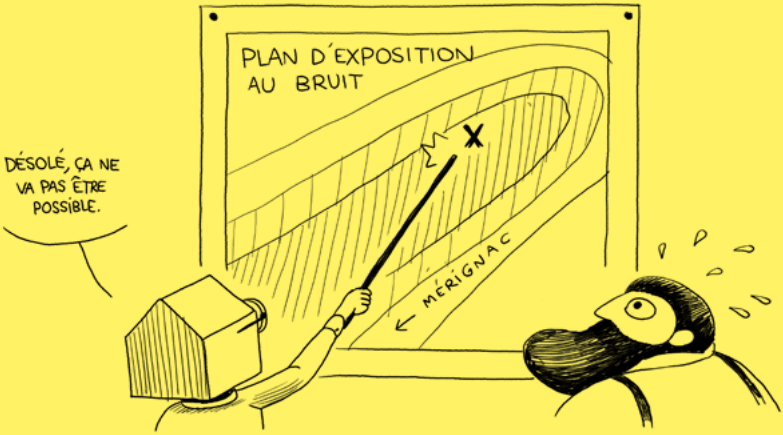
2. Il a le projet de la rénover et d'en doubler la surface habitable pour la revendre quand le prix du marché sera au plus haut

3. Il étudie scrupuleusement les règles d'urbanisme qui conditionnent son projet, sans pourtant remarquer les avions qui passent au-dessus de sa fenêtre.

4. Quand enfin, il dépose sa demande de permis de construire au service instructeur de la mairie, il ne s'attend pas à un refus.



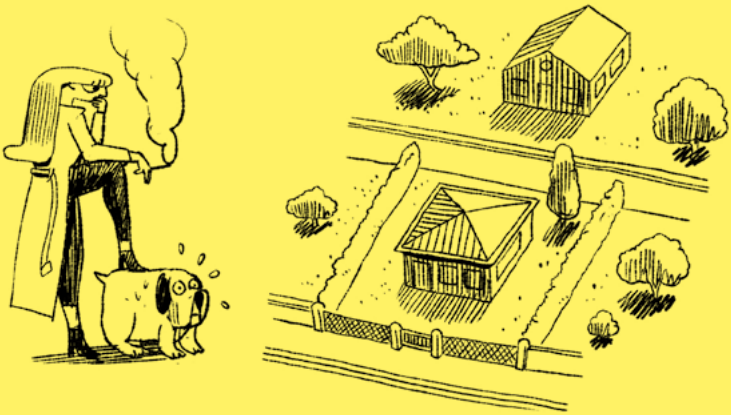
5. Il découvre alors qu'habitant dans la zone du couloir aérien, il est sujet au plan d'exposition au bruit qui limite les constructions nouvelles.



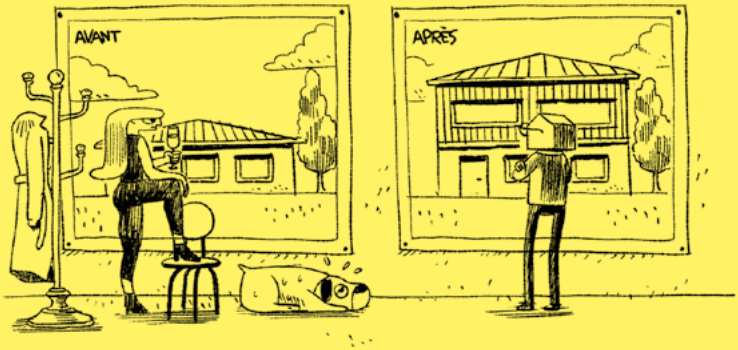
6. Ainsi, pour avoir manqué d'attention avant l'achat, monsieur A se retrouve avec une maison dans laquelle il peut certes habiter, mais qu'il ne peut guère transformer.

Géométrie de voisinage

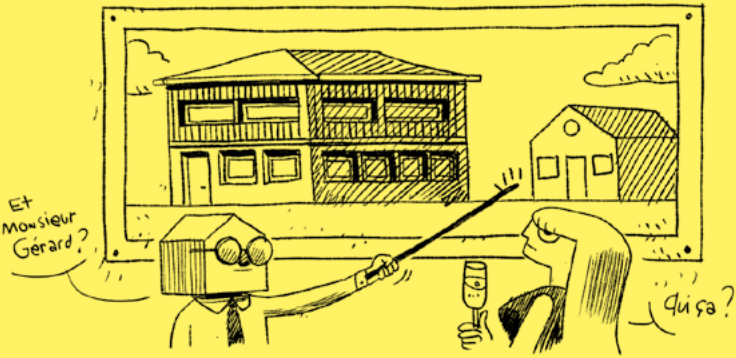
1. À la mort de ses parents, Madame B hérite de sa maison d'enfance. Mais cette dernière ne correspond plus à ses standards.



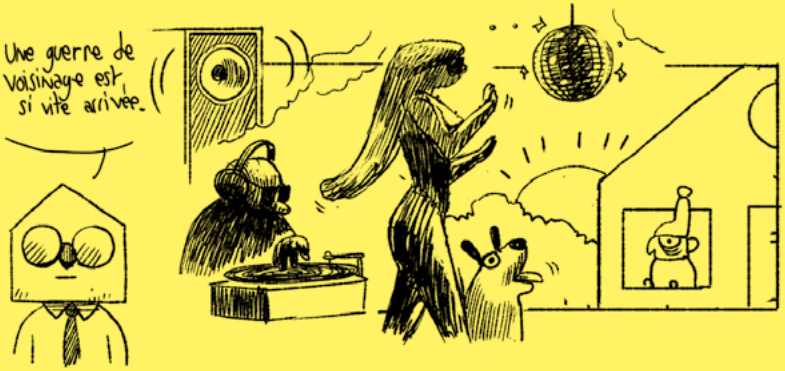
2. En effet, Madame B souhaite surélever sa maison. Elle dessine sa modification conformément aux règles du PLU et la présente au service instructeur.



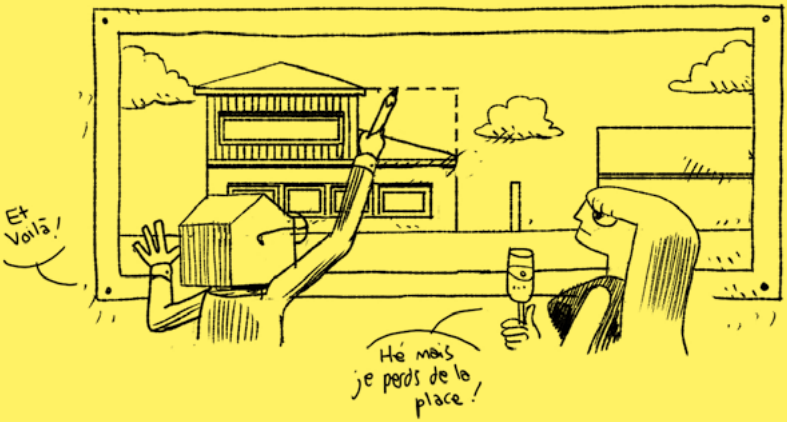
3. Bien que la maison ne présente aucune infraction au code de l'urbanisme, le service instructeur fait remarquer que cette surélévation exagère un vis-à-vis jusqu'ici discret avec le voisin.



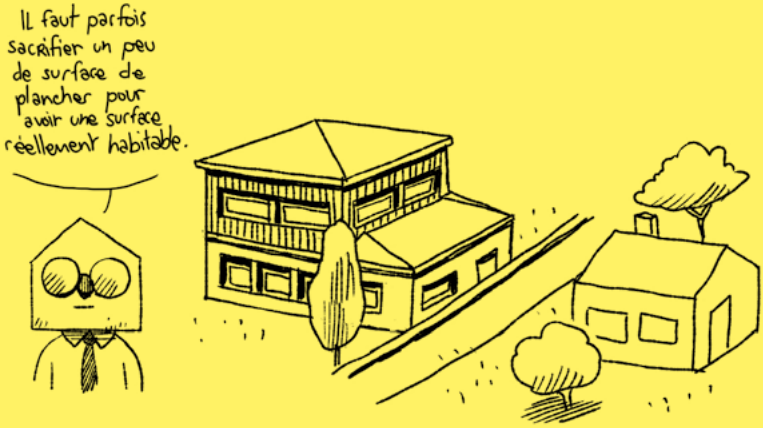
4. Il est de la responsabilité de celui qui construit de respecter les usages et la vie de son entourage, tout comme de ne pas imposer la sienne.



5. Pour diminuer la présence de la maison de Madame B sur celle de son voisin, le service instructeur propose une légère modification de géométrie.

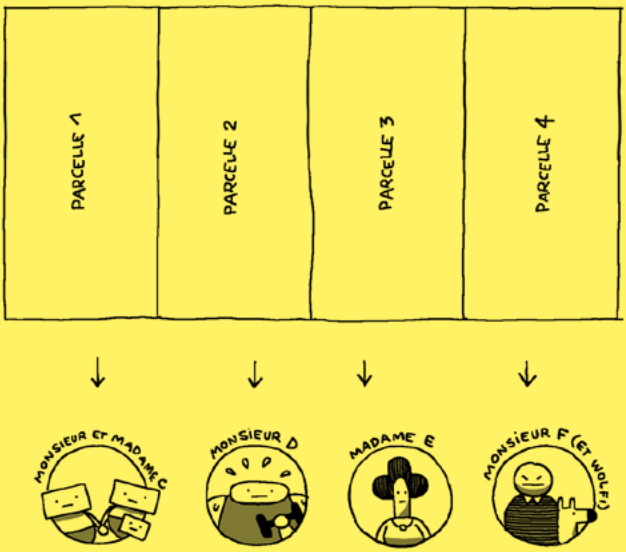


6. Ainsi, le changement d'échelle entre les deux maisons est moins flagrant et chaque intérieur se maintient à une distance raisonnable de l'autre.



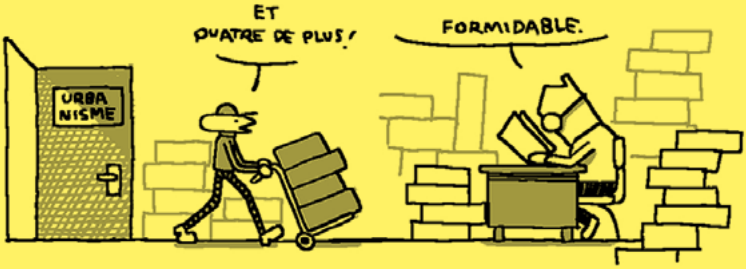
Mon projet à quatre

1. Un propriétaire divise son terrain en quatre parcelles voisines, et les vend à quatre acheteurs distincts.

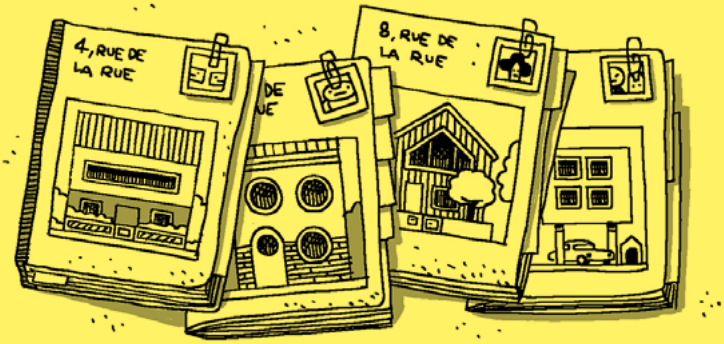


2. Chacun de ces nouveaux propriétaires développe un projet d'habitation sans connaissance de ses futurs voisins.

3. Le service urbanisme reçoit quatre demandes de permis de construire en même temps.



4. Examinés individuellement, les projets ne présentent pas de contradiction majeure avec le plan local d'urbanisme.

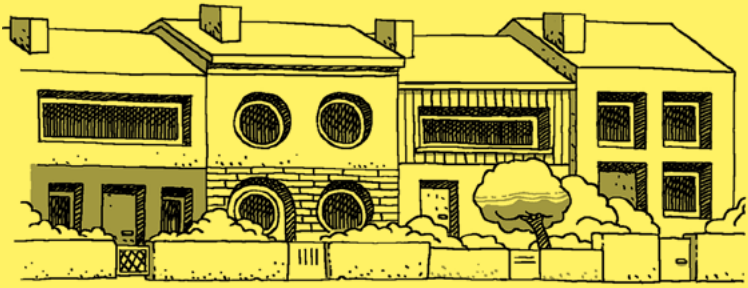


5. Mais leur juxtaposition fait émerger de trop grandes différences de style, si bien qu'aucun ne peut être accepté (relativement aux autres).

6. Le service urbanisme formule son refus aux différents propriétaires en leur conseillant de prendre contact les uns avec les autres.

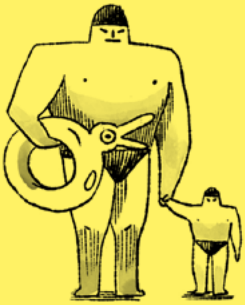
7. Les propriétaires se concertent pour trouver plus d'unité entre leurs projets.

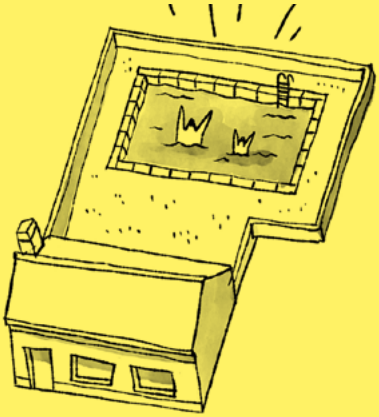
8. Grâce à ces corrections, les permis sont tous acceptés, sans qu'aucun n'ait perdu ce qui faisait son caractère.



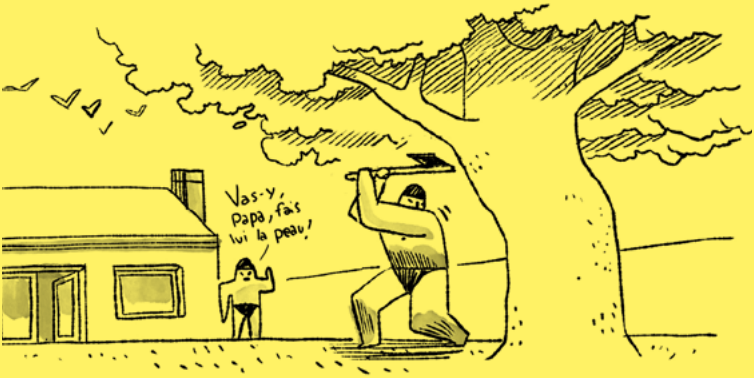
L'arbre ou la piscine ?

1. Monsieur I a découvert les joies de la natation avec son fils, et depuis ils rêvent tous deux de construire une piscine dans leur jardin.

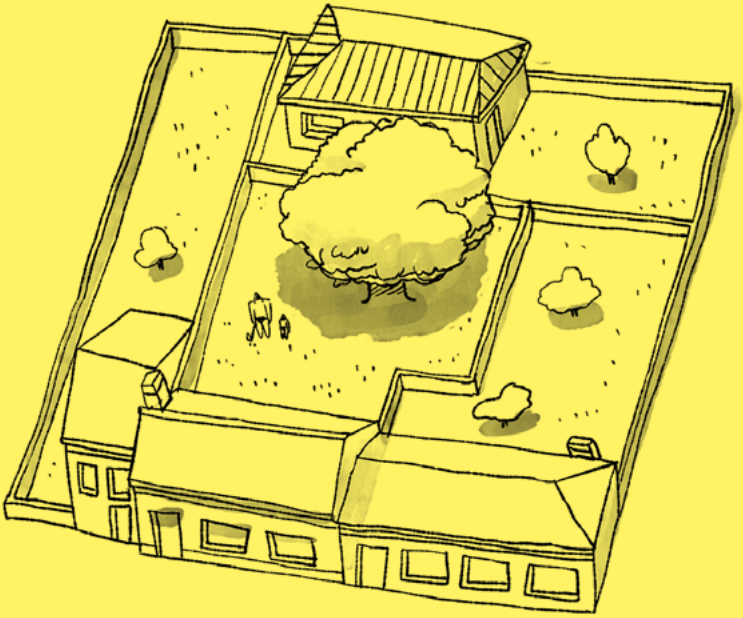




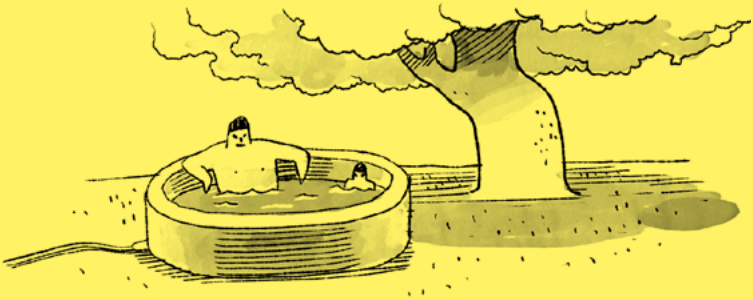
2. Malheureusement, un arbre centenaire se trouve à l'endroit précis où ils projettent de placer le bassin, au fond du terrain.



3. Pourtant, le dilemme n'en est pas vraiment un.
Si les constructions ne se sont pas bâties autour de cet arbre, il représente pourtant la seule présence végétale remarquable dans le voisinage. Son absence se ressentirait cruellement.



4. En attendant que les arbres des voisins poussent, Monsieur I et son fils iront nager à la piscine municipale.



Et après ...

1. QUELLES AUTORISATIONS DEMANDER POUR LANCER LA RÉALISATION DE MON PROJET DE CONSTRUCTION ?

Tous travaux nécessitent une autorisation.
Je dépose un dossier de déclaration préalable ou de permis de construire, d'aménager auprès du service urbanisme de la maire, si mon projet fait l'objet...

- d'une construction nouvelle
- de travaux sur une construction existante
- de la construction d'une piscine
- d'une clôture

La durée de validité du dossier déposé une fois acceptée par le service instructeur est de trois ans.

ASTUCE

Si vous avez un doute, n'hésitez pas
à contacter le servie urbanisme : 0556161809.

POUR LE CAS D'UNE CONTRUCTION NOUVELLE

inférieure à

$< 5m^2$ → Pas besoin d'autorisation d'urbanisme

Pour autant, vous devez respecter les règles du PLU

inférieure à

$< 20m^2$ → Déclaration préalable

supérieure à

$> 20m^2$ → Permis de construire

inférieure à

$< 150m^2$ → Permis de construire

supérieure à

$> 150m^2$ → Permis de construire établi par un architecte

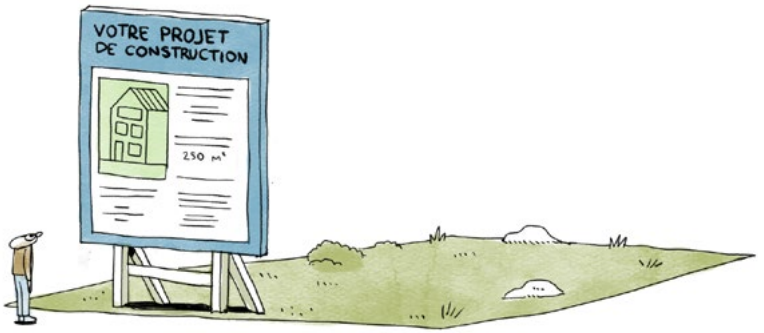
2. L'AFFICHAGE DE MON AUTORISATION D'URBANISME, OUI MAIS COMMENT ?

Dès la notification de l'arrêté pour ma demande de permis de construire ou de déclaration préalable, je dois afficher sur mon terrain l'autorisation obtenue de manière lisible et visible depuis l'espace public, et ce durant toute la durée du chantier (ou au moins pendant deux mois).

Le jour de l'affichage, la procédure de recours au tiers de deux mois est lancée.

Le panneau d'affichage doit mentionner les informations suivantes :

- Nom & adresse
- La date de délivrance du permis ainsi que son numéro
- La nature du projet et la superficie du terrain
- L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
- La surface de plancher créée ou démolie (si besoin)
- Éventuellement le nom de l'architecte
- Les droits de recours des tiers



3. LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

Dans le cas d'un projet soumis à un permis de construire ou d'aménager, la Déclaration d'Ouverture de Chantier doit être adressée à la mairie dès le commencement des travaux. (Cette déclaration n'est pas obligatoire dans le cas de travaux soumis à une déclaration préalable)

4. LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMATION DES TRAVAUX (DAACT)

À la fin des travaux de construction ou d'aménagement de mon projet, je dois adresser à la mairie une déclaration attestant de leur achèvement et de leur conformité au permis. (Attention : l'administration dispose d'un droit de visite et de vérification pour le contrôle de la conformité)

5. OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Toutes constructions nouvelles, changements de consistance (additions de constructions, surélévations...) ou de destination des propriétés bâties doivent dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, faire l'objet d'une déclaration auprès des services fiscaux par le biais d'un formulaire. Selon l'objet de ma construction, un formulaire différent est à renseigner.
Lorsque ma construction concerne...
• une maison individuelle ou autre construction individuelle isolée, je dois renseigner le formulaire « H1 »
• l'ajout d'une construction (piscine, véranda...), je dois renseigner le formulaire « IL »

Glossaire

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions sont définies en application du Code de l'urbanisme.
Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.
Elles sont au nombre de 9 : artisanat (plombier, électricien, garagiste ...), bureaux (notaire, médecin, banque...), commerces (boulangerie, coiffeur, restaurant...), entrepôt, exploitation agricole et forestière (culture, élevage, production de bois ...), habitat (tous les logements et leurs annexes : garage, piscine, cabanon de jardin...), hébergement hôtelier (hôtel, camping...), industrie, service public ou d'intérêt collectif (cabinet médical, salle de spectacle, gymnase...) Le changement de destination est le passage d'une destination à une autre.

EMPRISE BÂTIE

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis de laquelle peuvent être déduits, dans certaines conditions, certains éléments tels que les balcons, les terrasses, les décors architecturaux ...

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise bâtie.

GABARIT

La notion de gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques délimitant un volume dans lequel doit s'inscrire l'ensemble de la construction.

HAUTEUR

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux et d'autre part, un point spécifique de la construction.
• Pour la hauteur de façade HF, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
• Pour la hauteur totale HT, il s'agit du point le plus élevé de la construction.

RECUL

Le recul R d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies.

RETRAIT

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.
Celles-ci peuvent être des limites séparatives latérales (en contact avec la rue) ou séparatives de fond de terrain (généralement à l'opposé de la rue).

SÉQUENCE

Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine.

SURÉLÉVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

TOITURE

. Toiture terrasse
Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

. Toiture à pente
Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

. Toiture à la Mansart
Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Contacts

MAIRIE D'EYSINES / SERVICE URBANISME

Hôtel de Ville, 33327 Eysines Cedex
05 56 16 18 09
urbanisme@eysines.fr

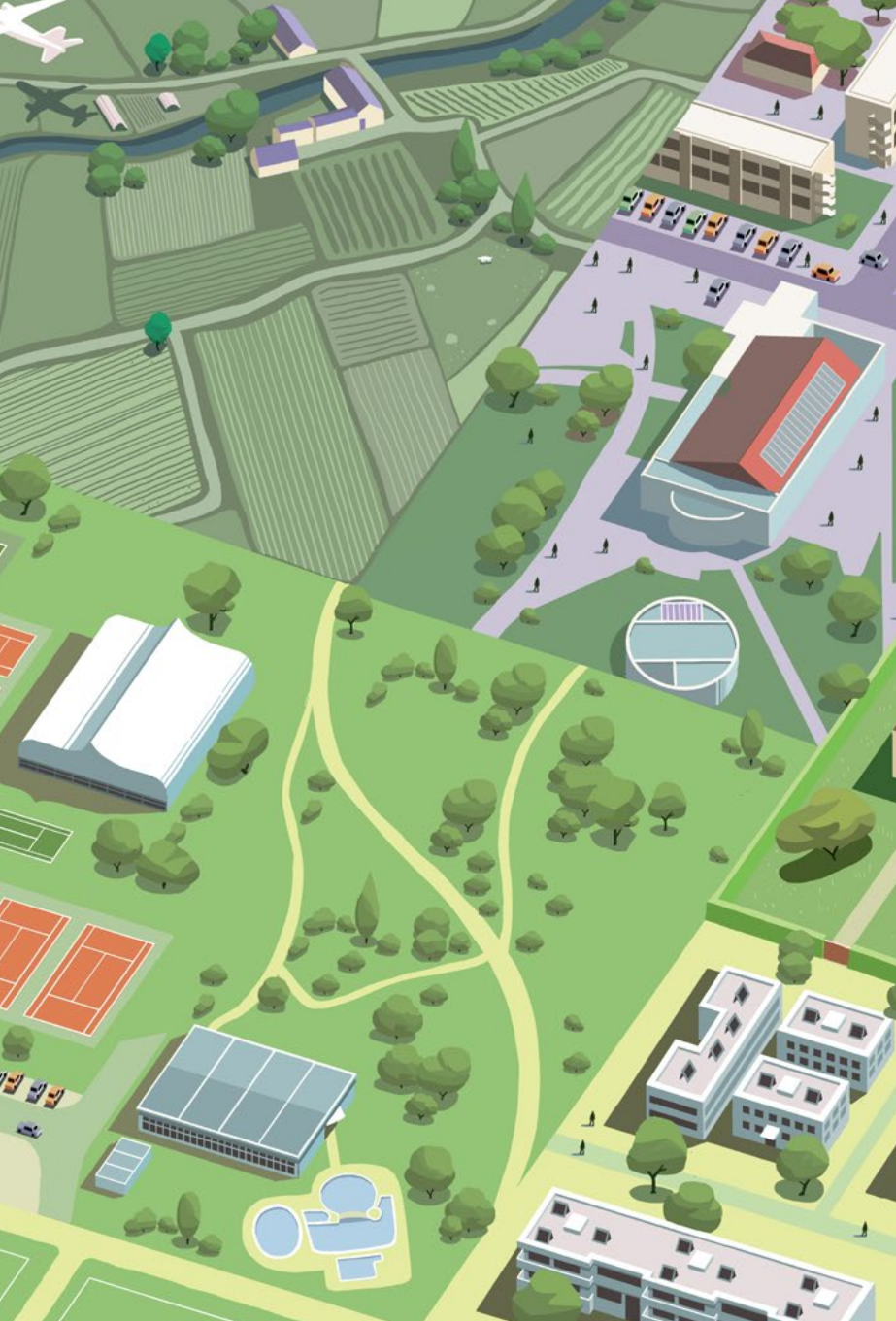
CAUE DE LA GIRONDE

283 rue d'Ornano 33000 Bordeaux
05 56 97 81 89
contact@cauegironde.com
www.cauegironde.com

PLU EN LIGNE

www.sig.bordeaux-metropole.fr/plualacarte.

CRÉDITS

Conception : 2PM A
Illustrations : Cyrille Beirnaert
Design graphique : NDbrg

EYSINES