



DOSSIER : N° CU 056 126 20 Y0024

Déposé le : 14/02/2020

Demandeur : PREMIER PLAN

Représentée par : M. GAUBERT Laurent

Adresse du demandeur : 1000 Avenue de

Terreblanque 40230 SAINT VINCENT DE TYROSSE

Sur un terrain sis : Le Téo à MARZAN (56130)

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION délivré au nom de la commune de MARZAN

Le Maire de la commune de MARZAN

Vu la demande présentée le 14/02/2020 par PREMIER PLAN, 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 YC 358, d'une superficie de 49525 m²
- o situé **Le Téo 56130 MARZAN**

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/10/2006 et modifié les 12/03/2010, 04/10/2012, 15/11/2012, 26/09/2013 et 25/03/2015,

CERTIFIE

Article 1

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

Le terrain est situé en zone(s) 1AUI2 du Plan local d'Urbanisme.

1AUI2 : Secteur affecté à l'habitat lié aux activités de loisirs et de tourisme

Les articles suivants du Code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est situé dans un lotissement dont le règlement fixe des règles particulières en complément du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

ARFA : Aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Morbihan Aléa Faible

Article 3

Préemption :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.).

Article 4

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 :

TA Communale	Taux = 2 % (3% en zone Nh et Nr)
TA Départementale	Taux = 1,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (P.A.C).

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'urbanisme)

- Participation pour équipements propres (article L. 332-15 du Code de l'urbanisme)

Les participations ci-dessus pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Article 6

Observations et prescriptions particulières :

sans objet

Article 7

Sursis à statuer : **Le document d'urbanisme applicable sur la commune étant en cours de révision, toute demande d'autorisation d'urbanisme pourra faire l'objet d'un sursis à statuer en application des articles L.111-7 et suivants du code de l'urbanisme.**

Article 8

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat chargés :

- sans objet

Article 9

Préalablement à l'édification d'une construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives ci-après devront être accomplies :

- déclaration préalable : constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions ;
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions ;
- demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions ;
- demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible des sanctions prévues aux articles L.160-1 et L.480.4 du Code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

MARZAN, le 2002 2020

Le Maire

Denis LE RACLE



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. (Date de transmission : 210 2020)

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.

DUREE DE VALIDITE : 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./AJ

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones **1AU** comportent :

- les secteurs **1AUa** et **1AUaz** affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- le secteur **1AUI1** et **1AUI2** affectés à l'habitat lié aux activités de loisirs et de tourisme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**En secteur 1AUa et 1AUaz:**

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

En secteur 1AUI1 et 1AUI2 :

Toutes les constructions et installations autres que :

- Les constructions et installations autres que dans le cadre d'opération d'aménagements d'équipements liées aux loisirs.

Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les bois de plus de 2,5ha. En application de l'article L 315-6 du Code de l'Urbanisme et de l'article L 311-5 du Code Forestier.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**En tous secteurs 1AU :**

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,

En secteur 1AUa et 1AUaz :

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations, collectifs, AFUL...).

En secteur 1AUI1 :

les constructions de type hôtelier, motel, restaurant, bungalows, dans le cadre d'opérations liés au loisirs

Les constructions à usage de logements dans le cadre d'opérations liés au loisirs et sous réserves que les équipement sportifs soient réalisés simultanément.

Les bâtiments utilitaires liées au tourisme (Bâtiments d'accueil, salle de réunion et de jeux, etc.).

Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

En secteur 1AUI2

- l'ouverture des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme).
- Dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.

- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs dans le cadre des parcs résidentiels de loisirs,
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les dépendances de 25 m² d'emprise au sol maximum.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN 165 sauf par l'intermédiaire d'un échangeur.
 - le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous désignés aucun accès direct ne pourra se faire sans l'accord du gestionnaire de l'itinéraire:
 - RD 774
 - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons.....
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service,...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie à l'hydrologie du sol et aux possibilités de rejet dans le milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

**ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES****En secteur 1AU1**

Pour toute la zone, le nombre de bungalows, habitats légers de loisirs ou de tourisme est limité à 35 emplacements.

En secteur 1AU2

Pour toute la zone, le nombre d'emplacements est limité à 180 emplacements.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions et installations, doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abri pour arrêt de transports collectifs, installations techniques nécessaires au fonctionnement d'un réseau d'assainissement collectif, aire de covoiturage etc.).

En secteur 1AUaz

Les constructions et installations doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques.

Toutefois, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en fonction des dispositions de l'opération d'ensemble autorisée. Le recul admissible ne doit pas être inférieur à 1 mètre de la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Toutefois ce recul peut être réduit à 1,50m minimum si les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies.

Pour les abris de jardin, réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, lorsqu'ils ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00m.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En secteur 1AUa : 40 % (quarante pour cent).
 En secteur 1AUaz : 50 % (cinquante pour cent).
 En secteur 1AUI1 : 20 % (vingt pour cent).
 En secteur 1AUI2 : 15 % (vingt pour cent).

de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Dans les lotissements les possibilités résultant de l'application du CES peuvent être globalisées et réparties.

ARTICLE 1AU 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère est limitée comme suit :

Secteur	Egout de toiture	Hauteur maximale	Acrotère
1AUa	6,00 m	11,00 m	4,00 m
1AUaz	6.50 m	11.00 m	6.50 m
1AUI1 (1)	5,00 m	10,00 m	interdit
1AUI1 (2)	3,00 m	5,00m	3,00 m
1AUI2 (1)	4,00 m	9,00 m	4,00 m
1AUI2(2)	3,00 m	5,00m	3,00 m

(1) Locaux communs

(2) H.L.L.

En tous secteurs, la hauteur maximale des dépendances est limitée à 3,00 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faîtage.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures :

1 Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

2 Sur voie publique ou privée les clôtures suivantes sont interdites:

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.50m
- Les plaques en béton d'une hauteur supérieur à 0.50m.
- Les murs en parpaing non enduits sur toutes faces.

3 Sur les limites séparatives les clôtures suivantes sont interdites:

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80m
 - Les plaques en béton d'une hauteur supérieur à 0.50m.
- Les murs en parpaing non enduits sur toutes les faces.

En secteur 1AUaz

Sur voie publique ou privée les clôtures suivantes sont seules admises:

- Clôtures grillagées de hauteur maximale de 1,20m doublées d'une haie végétale.

Sur les limites séparatives les clôtures suivantes sont seules admises :

- Clôtures bois d'une hauteur maximale de 1,80m
- Clôtures grillagées de hauteur maximale de 1,50m doublées ou non d'une haie végétale.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs (hors voirie et stationnement) exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons. représentant : 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à

- En secteur 1AUa : 40% (Quarante pour cent).
- En secteur 1AUaz : 50% (cinquante pour cent)
- En secteur 1AUI1 : 20 % (vingt pour cent).
- En secteur 1AUI2 : 15 % (quinze pour cent).