

Guide de l'urbanisme

Pour simplifier vos démarches



Le service Urbanisme

Parmi les nombreux services rendus par une commune à ses administrés celui de l'urbanisme est l'un des plus sollicités. Le service urbanisme a pour principale mission l'application des réglementations liées à la construction ou à la rénovation des bâtiments. Il guide les habitants et futurs habitants dans leur projet de construction.

L'équipe du service Urbanisme dépend du Pôle aménagement, patrimoine et développement durable de la commune. Il est composé de quatre agents :

- Bertrand Bothua, directeur du pôle,
- Manuel Talairach, responsable du service aménagement, urbanisme et affaires foncières,
- Amélie Birr et Sabrina Fabarez, secrétaires.

Quand s'adresser ?

- Tous projets de construction ou d'aménagement (étude de faisabilité, procédure),
- Tous renseignements sur le droit des sols (zonage, PLU, réglementation),
- Tous projets d'activités professionnelles (Etablissement Recevant du Public suivant le type de l'activité),
- Tous travaux d'élagage et de défrichage.

Toutes modifications de l'aspect extérieur nécessitent une autorisation (clôture, ravalement, réfection toiture, piscine).

Où trouver les différents cerfa et informations ?

Sur le site officiel d'information et de démarches administratives, [service-public.fr](https://www.service-public.fr) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Démarches en ligne

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et les mairies facilitent les démarches de demandes de permis et de déclarations de travaux. Désormais, vous pouvez déposer votre dossier en ligne sur le site de l'agglomération.

Le Plan Local d'Urbanisme

L'aménagement d'une commune obéit au Plan Local d'Urbanisme, document stratégique et réglementaire, voté par le conseil municipal. Il détermine la politique d'aménagement, la destination de « zones » (agriculture, habitat, activités, élément structurants de la commune..). Il est voté pour une durée indéterminée. En général, il est « révisé » tous les 10 ans au gré des nouvelles réglementations. Il peut également faire l'objet de modifications.



Les autorisations d'urbanisme

Avant d'effectuer des travaux de construction, rénovation ou démolition, il est nécessaire avant toute approche du projet de connaître les réglementations en vigueur et les démarches administratives à effectuer. Toute autorisation d'urbanisme doit respecter Le Plan Local d'Urbanisme, qui définit un ensemble de règles urbaines et de prescriptions.

Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ?

<p>Certificat d'urbanisme</p> <p>CUa : certificat d'urbanisme informatif</p> <p>CUb : certificat d'urbanisme opérationnel</p>	<p>CU a : Le certificat d'urbanisme d'information permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain</p> <p>CU b : Le certificat d'urbanisme opérationnel indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet</p>
<p>Déclaration préalable de travaux</p>	<p>Pour les projets de construction et travaux non soumis à permis de construire.</p> <p>Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none">- Création d'une surface de plancher ou emprise au sol comprise entre 5m² et 20m² et extension entre 5 et 40m².- clôtures- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (fenêtre, porte, portail etc..)- Travaux de ravalement- piscines- élagage, abattage d'arbres ou défrichage <p>Création de lotissement ou autres divisions foncière non soumis à permis d'aménager</p> <p>Changement de destination des locaux : habitation, commerce, etc...</p>
<p>Permis de construire</p>	<p>Pour les projets de construction et travaux dépassant les seuils de la déclaration préalable.</p> <p>Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none">- Création d'une surface de plancher ou emprise au sol supérieur à 20m²

Permis d'aménager	Création de lotissement ou autres divisions foncières non soumises à une déclaration préalable.
Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)	Le titulaire d'un permis de construire ou d'aménager en cours de validité à la possibilité d'apporter des modifications à son permis.
Permis de démolir	Tout projet de démolition.

Entretien et travaux

Haies et arbres

Procédure

La municipalité rappelle aux Plescopais qu'avant toute action d'abattage ou d'élagage, le service urbanisme est l'interlocuteur clé pour les guider dans leurs démarches.

Demandes d'élagage et/ou abattage

- 1- Arbres protégés au Plan Local d'Urbanisme (loi, paysage, EBC, etc...) : déclaration préalable obligatoire
- 2- Autres : demande par mail ou courrier obligatoire

Dans les 2 cas, toute coupe ou abattage doit être réalisée par un professionnel arboriste-grimpeur agréé.

Suivant les essences et/ou problème de sécurité tout abattage est proscrit. Un élagage « sécuritaire » et léger est possible.



Cours d'eau

Avant toute intervention sur un écoulement informez-vous sur son statut (fossé, cours d'eau) en consultant le site www.morbihan.gouv.fr ou le service urbanisme de la mairie.

Sur les cours d'eau, on distingue deux types d'intervention : l'entretien et les travaux

Peut-on être propriétaire d'un cours d'eau ?

Sur les cours d'eau qui n'appartiennent pas au domaine public, chaque propriétaire des parcelles riveraines possède la berge et le lit du cours d'eau (ou sa moitié, jusqu'à la ligne fictive entre les deux rives, si l'autre berge appartient à un autre propriétaire). En revanche, il n'est pas propriétaire de l'eau qui circule dans le cours d'eau ; elle fait partie du patrimoine commun. (Article L.215-2 du code de l'environnement).

Les propriétaires riverains ont des droits (pêche et prélèvement d'eau dans le respect de la réglementation), mais aussi des devoirs (entretien du cours d'eau dans le respect des équilibres naturels).

Que peut-on faire sur un fossé ?

L'entretien et le curage des fossés ne sont généralement soumis à aucune formalité au titre de la réglementation sur l'eau. Mais avant d'entreprendre toute intervention, il faut s'assurer que le fossé n'a pas le statut de cours d'eau, ou qu'il ne se trouve pas dans une zone humide.



ANNEXE

Différends de voisinage

Le rôle du conciliateur de justice

Le conciliateur de justice est un auxiliaire de justice bénévole. Son rôle est de trouver une solution amiable à un différend entre une ou plusieurs parties, qu'elles aient ou non déjà saisi un juge. Il peut être désigné par les parties ou par le juge. Le recours au conciliateur de justice est gratuit. La solution qu'il propose doit être homologuée par la justice.

Vous pouvez vous adresser à lui pour des problèmes de voisinage, servitude, hauteur de mur ou de haies, litiges entre propriétaire et locataire ou entre locataires, pour des malfaçons de travaux, des problèmes de nuisance ou encore de litiges de consommation.

Le conciliateur de justice peut être saisi pour tout litige inférieur à 5000 euros. Pour faire appel au conciliateur, rendez-vous sur le site www.conciliateurdefrance.fr.

Le service urbanisme vous accompagne

Le service urbanisme de la mairie se tient à la disposition des Plescopais pour leurs projets de construction.

Mairie de Plescop

2 Place Marianne, 56890 Plescop

Tél : 02 97 44 43 44

Mail : urbanisme@plescop.bzh



Horaires d'ouverture au public :

Lundi : 8h30-12h / Fermé l'après-midi

Mardi : 8h30-12h / 13h30-17h30

Mercredi : 8h30-12h / Fermé l'après-midi

Jeudi : 8h30-12h / 13h30-18h30

Vendredi : Fermé le matin / 13h30-18h30

Pour éviter l'attente, pensez à prendre rendez-vous !

