

Recherche par N° de PA PA07204714P0001

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07204714P0001

Ref locale du dossier ADS

6384

Nom du lotissement

Le Clos des bleuets

Code INSEE commune

72047

Commune

BRETTE LES PINS

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

HAUVIEUX

PRENOM BENEFICIAIRE

GILBERT

CATEGORIE BENEFICIAIRE

SCI

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

10/06/2014

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE
PA07204714P0001	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72047_Brette_les_pins\PA	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72047_Brette_les

PA07204714P0001_ARR.pdf

PA07204714P0001_REGL.pdf

PA07204714P0001_GRAPH.pdf

COMMENTAIRES

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

Le règlement du PLU applicable à la date d'autorisation est numérisé dans
règlement

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

24/10/2014

DATE DE MISE A JOUR



REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA 072 047 14 P0001

Commune de Brette-les-Pins

date de dépôt : 31 mars 2014

demandeur : Monsieur HAUVIEUX Gilbert

pour : La réalisation d'un lotissement de 3 lots
à usage d'habitation.

adresse terrain : Rue des Bleuets, à Brette-les-
Pins (72250)



ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Brette-les-Pins

ARRIVÉE LE

16 JUIN 2014

S.U.A / A.D.S.

Le maire de Brette-les-Pins,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 31 mars 2014 par Monsieur HAUVIEUX Gilbert au lieu-dit Le Pont, Brette-les-Pins (72250).

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 3 lots à usage d'habitation.
- sur un terrain situé Rue des Bleuets, à Brette-les-Pins (72250).

Vu le code de l'urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme,

Vu l'avis du gestionnaire de la voirie départementale en date du 16/05/2014.
Vu l'avis d'électricité du réseau de distribution de France (ERDF) du 11/04/2014, indiquant que la "puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 36 kVA triphasé".

Vu l'avis du gestionnaire du réseau de l'eau potable en date du 8/04/2014.
Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement en date du 31/03/2014.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le permis d'aménager est autorisé pour la réalisation de trois lots mais dans la limite d'un nombre maximum de 4 lots conformément à l'imprimé de la demande.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1000m²
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée selon le tableau des surfaces figurant dans le règlement du lotissement.

Le 10 juin 2014
Le maire, Adjoint
M. FROGER Michel



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.

Le (ou les) demandeur 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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

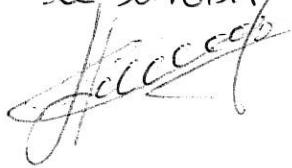
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

date	n°	nom	adresse	PLU	accordé
31/3/2014	PA 0001	hauvieux Gilbert le Pont 72250 Brette	Rue des bleuet Brette	UB 1701.1702 1703.1704.	Notifié le 21/6/14 

Département : SARTHE

Commune : BRETTE LES PINS

Localisation : Rue des Bleuets



ARRIVÉE LE

19 MAI 2014

S.U.A / A.D.S.

" LE CLOS DES BLEUETS "

Maître d'ouvrage

M. HAUVIEUX Gilbert
Le Pont - Route de Téloché
72250 BRETTE LES PINS
T : 06 26 85 16 66

Maître d'oeuvre

Géomètre
Bureau d'études VRD

AIR & XGEO

Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

74 avenue du Général de Gaulle - 72000 LE MANS
Tél. 02 43 81 47 28 / Fax. 02 43 81 70 54 / lemans@airegeo.fr

REGLEMENT ECRIT

PA 10a

Dossier : LM.198.2013_140476

Date : 13.03.2014

Fichier: LM.198.2013_140476-PA_PLANS-IND_B.dwg

Modifié le :
24.04.2014

Objet :
Substitution de pièces

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

TITRE II - DISPOSITIONS SUREROGATOIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, surérogatoires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 – SONT INTERDITS

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

L'accès se fera obligatoirement depuis la voie interne au lotissement.

L'accès du lot 2 est figé au règlement graphique.

Les accès aux lots 1 et 3 sont donnés à titre indicatif au règlement graphique.

Cet espace devra être dimensionné pour un stationnement extérieur type parking du midi, soit 6m*5m.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Eaux usées :

Le lotisseur aura à charge de réaliser une canalisation de refoulement pour chaque lot depuis la parcelle privative en limite de lot jusqu'à un regard prévu sous voirie en limite de lotissement avant le rejet dans le réseau unitaire.

Les acquéreurs des lots auront à charge de prévoir une pompe de refoulement individuelle sur leur lot.

Eaux pluviales :

Chaque lot sera raccordé par un branchement accessible par un tabouret à passage direct, tampon fonte.

ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les constructions principales devront être édifiées à l'intérieur de la « zone constructible » définie au règlement graphique.

Un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies devra être respecté pour la construction des garages. Le reste de l'habitation aura une marge de recul de 3 mètres minimum.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les constructions principales devront être édifiées à l'intérieur de la « zone constructible » définie au règlement graphique.

Une distance minimale de 3.00 mètres des limites entre l'opération et les parcelles riveraines devra être respecté.

A l'intérieur de cette zone, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions devront être implantées par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3.00 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 9 – POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les clôtures situées en bordure de voie sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 12 – OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

La zone d'implantation de l'accès au lot permettra du stationnement extérieur type parking du midi et devra être dimensionné pour le stationnement, soit 6m*5m.

ARTICLE 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 14 – FIXATION DU C.O.S.

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'étant pas fixé, on prendra une Surface Plancher Globale de **1 000 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

**TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER
« LE CLOS DES BLEUETS »**

Lot	Surface Plancher (m²)
1	300
2	300
3	400
Total	1000

Commune de

Brette les pins

Procédure	Prescription	Document	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision simplifiée n°1	03/07/2009	POS	17/12/2009	21/01/2010	Actualisée le 15/03/2010
modification	16/04/2008	POS	10/07/2008	21/07/2008	
modification	13/07/2005	POS	01/12/2005	20/12/2005	
révision	10/02/2000	POS	06/12/2001	19/12/2001	
élaboration	06/12/1974	POS	16/05/1979		

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est la zone urbaine centrale et ancienne du Bourg où les constructions sont pour la plupart en ordre continu et à l'alignement

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes au-delà de 3 mois.

Les garages de véhicules non liés à une opération de construction ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars, susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, sauf dans le cadre de l'utilisation d'un bâtiment existant.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

Les parcs d'attractions ouverts au public.

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au micro patrimoine local, repéré par une étoile sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (droguerie, pressing...) et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

L'extension et la transformation des activités existantes (à la date du 9 Septembre 1977) classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UA.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile sur une même voie (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de l'habitation sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur, abribus...), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou aux deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit et en limite séparative et 30 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante lors de la demande du permis de construire, les annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 30 m² et que leur hauteur en limite séparative ou la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,5 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres

Non réglementé lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation.

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

En cas de contiguïté, le faitage des constructions ne devra ni excéder de plus d' 1 m la hauteur moyenne des faitages des constructions immédiatement voisines ni lui être inférieure de plus d' 1 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous-sols accessibles de l'extérieur sont interdits. Les constructions devront être réalisées au moins au niveau de la voirie.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

La couverture des constructions nouvelles à usage d'habitation et de leurs extensions devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire et grise sont interdites) **en matériau similaire par son aspect et sa teinte, avec des matériaux destinés à l'économie d'énergie (type panneaux solaires) ou en bois..**

En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites **ou avec des matériaux destinés à l'économie d'énergie (type panneaux solaires) ou en bois...**

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires ou d'aspect identique. Les vérandas, abris de piscine et serres pourront avoir des matériaux de couverture différents (verre, matériaux translucides). Les annexes dissociées de moins de 40 m² (garages, abris de jardin...) pourront éventuellement être en bois. Les abris métalliques sont interdits.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement **ou avec des matériaux destinés à l'économie d'énergie (type panneaux solaires) ...**

Pour les bâtiments à usage d'activités, l'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

La pente de la majeure partie de la toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieur à 40 degrés. La pente pourra cependant être inférieure à 40 ° dans la partie basse du toit ou dans le cas de construction d'une véranda ou d'une annexe.

Pour les projets d'architecture contemporaine, les pentes de toiture pourront être inférieures à 40 ° et des matériaux autres que ceux cités ci dessus pourront être autorisés.

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par nouveau logement pour les logements locatifs sociaux sauf pour les cas d'acquisition amélioration où aucune place n'est exigée.
- 2 places de stationnement par nouveau logement pour les autres catégories de logement.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre choisi de préférence parmi les essences traditionnelles locales.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

Commune de Brette les pins

Procédure	Prescription	Document	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
révision simplifiée n°1	03/07/2009	POS	17/12/2009	21/01/2010	Actualisée le 15/03/2010
modification	16/04/2008	POS	10/07/2008	21/07/2008	
modification	13/07/2005	POS	01/12/2005	20/12/2005	
révision	10/02/2000	POS	06/12/2001	19/12/2001	
élaboration	06/12/1974	POS	16/05/1979		

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone qui comprend les développements récents du bourg et les terrains qui seront équipés au cours des prochaines années.

SECTION 1

NATURE DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - SONT INTERDITS -

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes au-delà de 3 mois.

Les garages de véhicules non liés à une opération de construction ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars, susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, sauf dans le cadre de l'utilisation d'un bâtiment existant.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.
Les parcs d'attractions ouverts au public.

ARTICLE UB 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UB.

SECTION 2

CONDITIONS DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UB 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de l'habitation sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur, abribus...), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 2,5 m de hauteur à l'égout du toit et en limite séparative et 30 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante lors de la demande du permis de construire, les annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 30 m² et que leur hauteur en limite séparative ou la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,5 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres

Non réglementé lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation.

ARTICLE UB 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- | | |
|--|-----------------------------|
| - si T est inférieure ou égale à 200 m ² , | $E = T$ |
| - si T est supérieure à 200 m ² et inférieure ou égale à 600 m ² , | $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$ |
| - si T est supérieure à 600 m ² , | $E = 300 \text{ m}^2 + T/6$ |

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation isolées ne devra pas excéder 1 niveau, soit 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé. Une hauteur plus importante pourra être autorisée dans la limite de 6 m

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et 6 m à l'égout du toit:

- sur une partie limitée de la toiture en cas de réalisation d'une tourelle pour accéder à l'étage.
- pour les opérations groupées accolées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3m des limites séparatives.

Dans tous les cas, un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc...) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: les sous-sols pourront être interdits en fonction de la topographie du terrain et de la hauteur de la nappe phréatique ; le sous-sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voie ou du terrain s'il est plus haut que la voie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions nouvelles à usage d'habitation et de leurs extensions devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire et grise sont interdites) **en matériau similaire par son aspect et sa teinte avec des matériaux destinés à l'économie d'énergie (type panneaux solaires) ou en bois...**

En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites **ou avec des matériaux destinés à l'économie d'énergie (type panneaux solaires) ou en bois...**

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires ou d'aspect identique. Les vérandas, abris de piscine et serres pourront avoir des matériaux de couverture différents (verre, matériaux translucides). Les annexes dissociées de moins de 40 m² (garages, abris de jardin...) pourront éventuellement être en bois. Les abris métalliques sont interdits.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement **ou avec des matériaux destinés à l'économie d'énergie (type panneaux solaires) ...**

Pour les bâtiments à usage d'activités, l'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes dissociées de petite taille pourront éventuellement être en bois. Les abris métalliques sont interdits.

La pente de la majeure partie de la toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieur à 40 degrés. La pente pourra cependant être inférieure à 40 ° dans la partie basse du toit ou dans le cas de construction d'une véranda ou d'une annexe ou d'une tourelle.

Pour les projets d'architecture contemporaine, les pentes de toiture pourront être inférieures à 40 ° et des matériaux autres que ceux cités ci dessus pourront être autorisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux sauf pour les cas d'acquisition amélioration où aucune place n'est exigée.

2 places de stationnement par logement pour les autres catégories de logement.

1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.

1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.

3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.

1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.

2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre choisi de préférence parmi les essences traditionnelles locales.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet.