

Département du Var

COMMUNE DE PUGET-VILLE



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

juin 2007



Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83000 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
Télécopie : 04 94 89 97 44
christian.luyton@wanadoo.fr

POS approuvé par DCM du 30.01.2001
POS modifié le 25 janvier 2007

Révision simplifiée du POS
Prescrite par DCM du 22.12.2005
POS révisé approuvé par DCM du 25.10.2007

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitation, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage, ou les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver le caractère architectural.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

les constructions compatibles avec le caractère de la zone.

–les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des dépôts de véhicules.

–les installations classées soumises à déclaration pour la protection d'environnement et aux dispositions de la loi N° 76.663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si et elles sont, compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

–l'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

–l'implantation d'habitations légères de loisirs visée à l'article R 444-2 du code de l'urbanisme.

–le stationnement isolé de caravanes et les dépôts de véhicules dans les conditions définies à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

–l'ouverture et l'exploitation de toutes carrières.

SECTION II CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UA 3. ACCÈS ET VOIRIE.

1)Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin.

2. Voirie

–Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

ARTICLE UA 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1. Eau potable:

Toute construction destinée à l'habitation ou à une activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement:

a. Eaux usées.

Toute construction destinée à l'habitation ou une activité doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement par un dispositif souterrain de caractéristiques suffisantes. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égout est interdit

b. Eaux pluviales:

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.-

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre des eaux pluviales.

3. Réseaux divers:

Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone, etc. ...) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façades

ARTICLE UA 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS:

Non réglementé.

ARTICLE UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

1.-Les constructions doivent être implantées, en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre.

2.- Dans le cas où la parcelle excède 10 m de largeur en façade, la construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives et à une distance supérieure à 3m de l'autre limite séparative.

3. - pour les constructions autres que celles implantées en façade sur rue, les implantations doivent:

a) soit jouxter la limite séparative

–si leur hauteur n'excède pas 3,50m sur cette limite,

–ou si elles sont adossées à une construction existante,

b) soit être implantée à une distance minimale de 3m de la limite séparative,

c) soit être reconstruite sur des emprises préexistantes.

ARTICLE UA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Les constructions non contiguës, doivent être édifiées à une distance minimale de trois mètres des autres bâtiments.

ARTICLE UA 9. EMPRISE AU SOL.

Non réglementée.

ARTICLE UA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction, mesurée du sol naturel à l'égout, du toit, doit être sensiblement égale à la hauteur d'une des constructions voisines à 1m près.

Elle ne doit, en aucun cas dépasser 12 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11. ASPECT EXTÉRIEUR.

1.Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec le paysage urbain de l'agglomération.

2.Dispositions particulières:

2.1. Les couvertures

°Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. de 30 % maximum.

°Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles n'excèdent pas 25 % de la surface de la toiture et qu'elles soient en retrait de 1m minimum de la génoise et du faîtage.

°Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, les éverites doivent être recouvertes.

°Les antennes paraboliques et autres accessoires seront installés de façon à ce que leur impact visuel soit le moins perceptible possible.

°Les débords doivent être constitués par une génoise en tuiles canal, ou par une corniche.

°Les souches doivent être simples, implantées judicieusement, afin d'éviter les hauteurs trop importantes.

2.2 Les façades:

Sont interdites: les imitations de matériaux (faux moellons de pierres, fausses briques, etc...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux conçus pour être revêtus (briques, agglomérés etc..) La couleur des matériaux de construction et des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se conformer à la palette de couleurs existant en Mairie.

La façade doit être traitée dans son intégralité de façon uniforme. Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, d'extraction ou de ventilation et autres accessoires similaires, apparents en façade, sont interdits de même que leurs conduits.

2.3 Les clôtures:

Elles seront aussi discrètes que possible, constituées de haies vives, de claires voies ou par des murs pleins (pierre ou enduits 2 faces) et de hauteur maximale de 2 m.

Les panneaux en béton moulé sont interdits.

2.4. Divers:

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Les citernes et réservoirs doivent être enterrés ou dissimulés, les postes électriques doivent être intégrés de façon discrète et harmonieuse dans leur environnement.

ARTICLE UA 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il doit être prévu 1 place de stationnement minimum par logement créé ou par tranche de 50 m² de SHON pour les autres usages.

Dans le cas où le stationnement n'est pas réalisé sur la parcelle ou dans un périmètre de 300 m, sera perçue la taxe prévue à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme

ARTICLE UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent être traités et plantés. Tout arbre de haute tige abattue doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.

SECTION III; POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.