

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 II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur UBa à la Tour destiné à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation, d'équipement à caractère sanitaire et social, de services compatibles avec le caractère résidentiel du secteur, ainsi que les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Son aménagement ne peut se faire que selon une opération d'ensemble où les constructions ne pourront être autorisées qu'à court terme, lorsque les réseaux de capacité suffisante auront été réalisés (assainissement, voirie,...).

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

ARTICLE UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

- Les constructions ainsi que leurs annexes à usage:
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipements collectifs,
 - de commerce et artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de tourisme.
 - Les équipements à caractère sanitaire et social.
- les lotissements à usage d'habitation
- l'extension des activités existantes ou des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont 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 de ceux cités à l'article UB 2 ci-dessous.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les piscines.

ARTICLE UB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning visés à l'article R 443-7 du code de l'urbanisme.
- l'implantation d'habitations légères de loisirs visée aux articles R 444-2; 443-4 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.

– le garage collectif 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 toute carrière.

– le défrichement des espaces boisés classés figurés au plan de zonage.

SECTION II CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UB 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 des voies 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.

Dans le secteur Uba, toute voie doit disposer d'une largeur de chaussée minimale de :

– 6 mètres pour la voirie primaire,

– 5 mètres pour les voies internes à la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent effectuer aisément demi-tour.

ARTICLE UB 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 à une activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif souterrain de caractéristiques suffisantes.

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. Dans le secteur Uba, le stockage des eaux pluviales de toiture sera réalisé pour permettre l'arrosage des espaces-verts.

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 écoulement des eaux pluviales.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales peut être exigé pour toute réalisation d'espaces non couverts souillés par des substances polluantes (notamment les parcs de stationnement de surface).

3. Réseaux divers:

Les réseaux de distribution (électricité, éclairage public, téléphone etc ..) doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS:

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit sur la l'alignement, soit à une distance minimale de 4 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. En dehors de l'agglomération, une distance de 15 m de l'axe de la R.D.12 doit être respectée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UBa, des implantations différentes pourront également être admises pour les constructions réalisées dans le cadre de l'opération d'ensemble.

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

1. - Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance de trois mètres minimum de la limite séparative.

Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extension de bâtiments existants non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UBa, des implantations différentes pourront également être admises pour les constructions réalisées dans le cadre de l'opération d'ensemble. De plus, il est fixé dans ce secteur, une zone non-aedificandi de 10 mètres mesurée à partir de la limite de l'EBC recouvrant la ripisylve du Grand-Vallat.

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

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

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

Dans le secteur UBa, des implantations différentes pourront également être admises pour les constructions réalisées dans le cadre de l'opération d'ensemble.

ARTICLE UB 9. EMPRISE AU SOL.

L' emprise au sol est limitée à 30% en UB. Dans le secteur UBa, où il n'est pas fixé d'emprise au sol. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de terrain déjà bâti de surface inférieure 500 m².

Les piscines et les plages de celles-ci ne rentrent pas dans le calcul, de l'emprise au sol.

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

ARTICLE UB 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction, mesurée du sol naturel ou excavé à l'égout du toit ne peut excéder 7 m.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est fixée à 9 m mais peut atteindre 12 mètres pour les équipements à caractère sanitaire et social si cette hauteur est limitée sur une emprise maximale de 20% du bâtiment.

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

ARTICLE UB 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 la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

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 1 m minimum de la génoise et du faîtage.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, les évérites 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.

Les équipements liés à l'énergie solaire peuvent être autorisés à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans le volume de la toiture.

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 de façon uniforme. Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, d'extraction ou de ventilation et autres accessoires similaires, apparents en façade doivent être invisibles du domaine public.

Dans le secteur UBa, on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de

la matière du sol environnant. Les couleurs se diviseront en deux gammes:

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu
- L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

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), de grillage sur mur bahut de 0,60m et de hauteur maximale de 2 m.

Les panneaux en béton moulé sont interdits.

Les clôtures protégeant les ouvrages des services publics ne sont pas soumis à la règle de la hauteur.

2.4. Divers:

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

2.5 Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement.

ARTICLE UB 12. STATIONNERONT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé

a) pour les constructions à usage d'habitation:

-2 places de stationnement par logement.

-1 place de stationnement par tranche de 5 logements pour les visiteurs.

b) pour les constructions à usage d'activités, de bureau et de services : 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON

b) pour les équipements à caractère sanitaire et social : 1 place de stationnement pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel.

Pour les autres types d'équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur type de fréquentation.

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

ARTICLE UB. 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.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Un traitement paysager de qualité doit être recherché lors de toute création de bassin d'orage ou de rétention d'eaux pluviales.

SECTION III; POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

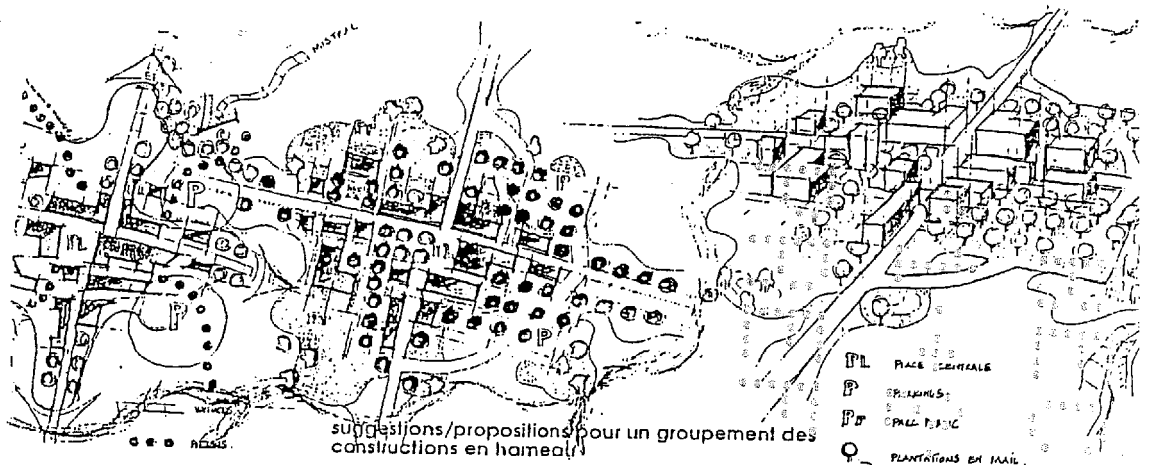
– 0,30 pour la zone UB

– 0,40 pour le secteur UBa

Cette disposition ne s'applique pas aux installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics

ARTICLE UB 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



suggestions/propositions pour un groupement des constructions en hameau

