

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 III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone essentiellement affectée à l'habitat individuel à caractère pavillonnaire; elle comprend des secteurs Uca et Ucb de plus faible densités. Dans le secteur Ucb, les constructions ne pourront être autorisées qu'à court terme, lorsque les équipements de capacité suffisante auront été réalisés (assainissement, voirie,...).

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

#### **ARTICLE UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.**

les constructions, ainsi que leurs annexes, à usage:

- d'habitation,
- d'équipements collectifs,
- de commerce,
- de bureaux ou de services ,
- de tourisme.
- Hôtelier,
- de commerce,
- d'artisanat,

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 tels que visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme hormis ceux cités à l'article UC 2 ci-dessous.

les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

les piscines.

Dans le secteur UCb, ne sont admises que les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipements collectifs,
- de bureaux ou de services
- ainsi que les lotissements à usage d'habitation, les piscines et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

notamment:

- les constructions à usage industriel.
- le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisir, les mobil-home
- les lotissements à usage industriel,
- les dépôts de véhicules tels que visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme,

- les carrières,
- le défrichement des espaces boisés classés figurés au plan de zonage.

## SECTION II CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UC 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. Dans le cas de servitude, celle-ci devra être jointe au dossier de demande de permis de construire.

En dehors de l'agglomération, le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsqu'il existe une autre possibilité d'accès conforme sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les portails seront implantés à 4m en retrait de l'alignement des voies

#### 2:Voirie

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

Dans le secteur UCb, toute voie publique ou privée, desservant des terrains destinés à recevoir des constructions ne peut avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

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

### ARTICLE UC 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 et conformes au règlement communal d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées en dehors du réseau public d'assainissement est interdite.

## b. Eaux pluviales:

Les eaux pluviales ou 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 Ucb, le stockage des eaux pluviales de toiture dont sera réalisé pour permettre l'arrosage des espaces-verts.

L'évacuation d'eau pluviale dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni apporter de flux de terres sur le domaine public.

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...) seront de préférence souterrains.

## ARTICLE UC 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS:

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimum de :

- 800 m<sup>2</sup> en UC
- 1200 m<sup>2</sup> en secteur Uca
- 1500 m<sup>2</sup> en secteur Ucb

Les emprises des piscines et de leurs plages ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- à l'extension des constructions existantes au 17 Juillet 1992.

Dans le cas d'un détachement de parcelle effectué à partir d'une unité foncière supportant déjà une construction, le respect de la surface minimale est obligatoire pour la partie de terrain déjà bâtie.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à une distance minimale de:

- 100 m de l'axe de la déviation de la R.N. 97 conformément aux indications figurées sur le document graphique
- 35 m de l'axe de la déviation de la RN 97 en l'absence d'indication graphique,
- 15 m de l'axe de la R.D.12
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Une autre implantation peut être admise pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes au 17 juillet 1992 dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus .

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

## ARTICLE UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées à une distance de quatre mètres minimum de la limite séparative. De plus il est fixé en secteur Ucb une zone non-aedificandi de 10 mètre mesurés à partir de la limite de l'EBC recouvrant la ripisylve du Grand-Vallat.

La construction en limite séparative peut être autorisée si la longueur de la construction jouxtant les limites séparatives est limitée à 10 m. et sous réserve du respect de l'une des conditions ci-dessous:

- la hauteur de la construction n'excède pas 3,20m mesuré à l'égout du toit,
- la construction peut être adossée à une construction existante sur la parcelle voisine implantée sur cette limite.

Une implantation différente est admise dans le cas d'extension ou reconstruction de bâtiments existants non conformes à cette règle.

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

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

Les constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de quatre mètres des constructions existantes.

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

## ARTICLE UC 9. EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est limitée à :

- 20%, en UC et Ucb
- 10% dans le secteur UCa

Les emprises des piscines et de leurs plages ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

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

## ARTICLE UC 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel ou excavé à l'égout du toit ne peut excéder 7 m.

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

## ARTICLE UC 11. ASPECT EXTÉRIEUR.

1-Adaptation au terrain:

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

## 2-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 l'harmonie du paysage.

## 3-Dispositions particulières:

### 3.1. 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 faitage.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, les éverites doivent être recouvertes. Les couvertures des ouvrages utilitaires pourront être taitées différemment.

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

Les souches doivent être simples et 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.

### 3.2. 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 les enduits doivent s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se conformer à la palette de couleurs existant en Mairie.

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.

### 3.3. Les clôtures:

Elles seront aussi discrètes que possible, constituées de haies vives, de claires voies, de murs pleins ou des grillages sur murs bahuts, limités à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale est limitée à 2 m. Les clôtures protégeant les ouvrages des services publics ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

Sauf dans le cas de murs en pierres apparentes, les clôtures doivent être enduites sur les deux faces. Les panneaux en béton moulé sont interdits.

### 3.4.Divers

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

### 3.5 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 UC 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public.

Il doit être aménagé 2 places minimums de stationnement par logement nouveau  
5 places minimums par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher(SHON) pour les autres usages. Les logements sociaux sont dispensés de fournir des emplacements de stationnement.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, 2 places minimums par logement sont exigées sur les parties communes.

## ARTICLE UC 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent être traités et plantés.  
Des plantations formant écran peuvent être imposées.

Dans les groupes d'habitation de plus de 5 logements, un espace collectif planté devra être prévu sur au moins 15% de la surface de l'opération.

En secteur Ucb, les oliveraies existantes seront dans la mesure du possible conservées, notamment en alignement du canal d'arrosage.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

## SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 14. COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

–0,20 en UC.

–0,10 dans les secteurs UCa et UCb.

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

### ARTICLE UC 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.