

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 NB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, peu équipée, qui est déjà urbanisée. Elle est principalement affectée à l'habitat individuel de faible densité.

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

ARTICLE NB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

- les constructions à usage d'habitation compatibles avec le caractère de la zone,
- l'extension des constructions ou installations liées aux activités, existantes au 17 07 92
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, 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 sauf les dépôts de véhicules, et les exhaussements ou affouillements non nécessaires aux installations autorisées- susceptibles de détruire lu
- les ouvrages nécessaires aux services publics
- les piscines.

ARTICLE NB 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- les campings-caravanings
- le stationnement isolé des caravanes
- les habitations légères de loisirs visées à l'article R 444-2 du code de l'urbanisme.
- les lotissements et les groupes d'habitations
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- les installations classées soumises à autorisation,

SECTION II CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE NB 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 ce cas une servitude de passage devra être jointe au dossier de permis de construire)

Les portails doivent être implantés à 5m en retrait de l'alignement.

2.Voirie

Les dimensions et formes des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles peuvent desservir.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc..

Sur la route départementale N° 12, les accès nouveaux en dehors de l'agglomération sont interdits .

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

ARTICLE NB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1.Eau potable:

Toute habitation ou construction nouvelle abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable - quand il existe- par un dispositif de caractéristiques suffisantes ou à défaut de réseau public par un dispositif individuel (puits, source, forage, sous conditions d'être en conformité avec le règlement communal des eaux.

1.Assainissement:

a. Eaux usées:

Toute habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe à proximité- par un dispositif souterrain de caractéristiques suffisantes.

Dans le cas où le réseau n'existe pas encore, les habitations individuelles sont autorisées sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que ce dernier sera réalisé.

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 collectif d'assainissement est interdite.

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

3. Réseaux divers:

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes des constructions et répondre à une présentation architecturale de qualité.

ARTICLE N.B. 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS:

Pour être constructible, tout terrain doit comporter une superficie minimale, entièrement située dans la zone NB, de:

1500 m² par logement dans le cas d'un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et assainissement

3000 m² par logement dans le cas de branchement au réseau public d'eau potable sans branchement au réseau d'assainissement public

5000 m² par logement en l'absence de raccordement aux réseaux publics.

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

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD 12

5 m des autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'alignement pour les constructions annexes autorisées.

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

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

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives, les bâtiments annexes de moins de 3,20m de hauteur peuvent jouxter les limites séparatives sur une longueur de 10m.

Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extension ou reconstruction de bâtiments existants non conformes aux règles énoncées ci-dessus.

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

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

1. Les constructions nouvelles non contiguës doivent être implantées à une distance minimum de 4 m. entre bâtiments.

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

ARTICLE NB 9. EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est fixée à:

- ° 20% pour les terrains raccordés aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées
- ° 010% pour les terrains branchés uniquement au réseau public d'eau potable,
- ° 05% pour les terrains sans aucun branchement aux réseaux publics d'eau potable ni assainissement eaux usées

Les piscines et 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 NB 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 NB .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 éverites doivent être couvertes de tuiles rondes.
- Les antennes paraboliques et autres accessoires doivent être installés de façon à 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 façades

Sont interdites: les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuse non revêtues ou enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se conformer à la palette des couleurs existant en Mairie.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation, d'extraction, ou de ventilation autres accessoires similaires, doivent être installés de telle sorte que leur impact visuel soit le plus discret possible.

2.3 Clôtures

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées, soit de hâles vives, soit de murs pleins soit par des grillages sur mur bahut ou „non -.La hauteur moyenne ne peut excéder 2 m.. Les murs doivent: soit être en pierre, soit être enduits sur les deux faces.

2.3 Divers

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

ARTICLE NB 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les emplacements de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions autorisées et doivent être aménagés sur le terrain même.

Il doit être aménagé:

- pour les habitations: 2 places minimum par logement ou par 100 m² de SHON

ARTICLE NB. 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à
0,10 pour les terrains raccordés aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement
eaux usées,

0,05 pour les terrains raccordés au seul réseau public d'eau potable,

0,03 pour les terrains ne bénéficiant d'aucun raccordement.

ARTICLE NB 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.