

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 IINA

### **Caractère de la zone :**

La zone II NA recouvre les terrains non équipés de l'extrémité Est du Village, destinés à satisfaire les besoins en terrains urbanisables pour l'accueil d'activités tertiaires.

L'ouverture à l'urbanisation - en dehors de la modification du plan d'occupation des sols après réalisation des équipements notamment d'infrastructure nécessaires peut se faire :

- soit par la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)
- soit par la réalisation d'une opération garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure, (voirie, réseaux divers) et de superstructure que la qualité du cadre de vie créé (composition :urbaine, articulation des opérations entre elles....

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

#### **ARTICLE II NA 1. TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.**

Sont admis sous réserve qu'ils s'inscrivent de façon cohérente au schéma d'aménagement d'ensemble de la zone tel que défini dans le rapport de présentation, et que l'ensemble des équipements soit effectivement réalisé.

- les équipements publics,
- les lotissements, ou groupement de constructions, à usage d'activité telle que définie au § ci-dessus sous réserve qu'elles donnent lieu à la construction d'un bâtiment d'au moins 100 m<sup>2</sup> de plancher (SHON) par tranche de 2000 m<sup>2</sup> de terrain.
- les constructions et installations liées à l'activité commerciale ou de service,
- les logements liés aux activités déjà implantées ou admises simultanément dans la zone ( entretien, direction, gardiennage etc...)
- les installations classées liées aux activités admises dans 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.

#### **ARTICLE II NA 2. TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT.**

- les lotissements à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'habitation ou d'activité dans des conditions autres que celles, visées à l'article IINAI ci-dessus,
- le stationnement isolé de caravanes,
- le camping et le caravaning,
- les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs, les mobils-homes,
- les carrières.

### **SECTION II CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL.**

## ARTICLE II NA 3. ACCÈS ET VOIRIE

### 1.Accès

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

### 2.Voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc...et répondre à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à y édifier.

Dans le cas de lotissement à usage d'activité, les caractéristiques des voies nouvelles sont soumises à des conditions particulières dans l'intérêt d'un aménagement cohérent du quartier, telles que définies au schéma figurant dans le rapport de présentation.

Aucun accès direct (hormis la voie du schéma) ne sera admis sur la rue de la Libération.

## ARTICLE II NA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

La desserte en réseaux doit être assurée par des équipements de caractéristiques suffisantes et s'intégrant au schéma d'équipement cohérent de l'ensemble de la zone tel que figuré au rapport de présentation.

### 1. Eau potable:

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de caractéristiques suffisantes.

### 2.Assainissement:

#### a. Eaux usées:

Toute habitation ou construction abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par un dispositif de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature et à leur degré de pollution, avant leur rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées en dehors de l'égout public 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 collectif d'assainissement est interdite.

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

### 3.Réseaux divers:

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

## ARTICLE II NA.5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS:

Toute opération est subordonnée à des conditions d'organisation foncière définies à l'article 1 ci-dessus, assurant une bonne organisation d'ensemble de la zone.

## ARTICLE II NA6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'implantation des constructions est définie par le plan de composition défini dans le rapport de présentation

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

L'implantation des constructions est définie par le plan de composition défini dans le rapport de présentation.

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

L'implantation des constructions est définie par le plan de composition défini dans le rapport de présentation.

#### ARTICLE II NA 9. EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est déterminée par le schéma joint au rapport de présentation.

#### ARTICLE II NA 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurées au sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 7m

Toutefois, dans le respect du schéma joint au rapport de présentation, une hauteur supérieure n'excédant pas 9m pourra être admise dans la limite des 20 % de la SHON de l'ensemble de l'opération.

Les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### ARTICLE II NA.11. ASPECT EXTÉRIEUR.

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation et l'aspect des constructions doivent être conformes au schéma d'intention joint au rapport de présentation.

Les postes électriques doivent être intégrés de façon harmonieuse et discrète dans leur environnement.

Les clôtures ne sont pas autorisées en façade sur les parties communes figurant au schéma d'intention joint au rapport de présentation. Ailleurs, sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m. Les panneaux en béton moulé (dits décoratifs) sont interdits.

Sauf dans le cas de murs pierre, les clôtures maçonnées doivent être enduites sur les deux faces.

#### ARTICLE II NA 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique; les places seront banalisées pour l'accueil des visiteurs, selon les conditions répondant aux besoins.

Il doit être aménagé, pour les constructions à usage de commerces, de bureau ou de services, 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur les parties communes et plantées avec des essences compatibles avec les caractéristiques de la zone.

### **ARTICLE II NA. 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres seront traités dans les conditions du schéma d'aménagement joint au POS.

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 II NA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- La SHON calculée pour l'ensemble de l'opération ne pourra dépasser un C.O.S. de 0,30 calculé sur l'ensemble de l'opération.

### **ARTICLE II NA 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet