

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 VI DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

### **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

C'est une zone inconstructible en dehors des cas d'exception prévus à l'article ND 1 Elle comprend:

un secteur NDa :(Quartier Navarin) correspondant au cône de vue sur le village

un secteur NDr: à risque géologique.

un secteur NDp: correspondant au périmètre de protection des forages d'eau potable

un secteur NDpr: protection des eaux et risques géologiques.

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

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

- 1.1. Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations nécessaires au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales et à la mise en valeur et la protection de l'espace agricole et forestier prenant en compte ses fonctions économiques, environnementale et sociale.
- 1.2 Les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement, des services publics.
- 1.3. Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une d'au moins 50 m<sup>2</sup> au 17 juillet 1992 à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la SHON (seuil non renouvelable) et sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse 150 m<sup>2</sup>. Les annexes incluses ou en extension de ces constructions ne devront pas dépasser 60 m<sup>2</sup>. La SHOB extension comprise ne devra pas dépasser 210 m<sup>2</sup> et sans augmentation du nombre de logements.
- 1.4. Les piscines non couvertes sur des terrains supportant déjà une habitation et à proximité immédiate de celle-ci, et la construction d'un local technique pour le traitement des eaux.
- 1.5 Dans le secteur NDa: L'extension des installations de la cave coopérative à l'exclusion de toute autre construction.
- 1.6. Dans les secteurs NDr et NDpr, pour toute construction ou occupation du sol admis, il conviendra d'apporter la preuve que toutes les parades aux risques ont été prévues.
- 1.7. Dans les secteurs NDp et NDpr, s'appliquent les dispositions de la servitude de protection des forages d'eau potable.

## ARTICLE ND 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND 1 et notamment:
  - ° l'extraction de terre végétale,
  - ° le caravaning, le stationnement isolé de caravanes, en dehors des cas prévus par la loi,
  - ° le dépôt de véhicules, épaves, monstres...
  - ° les lotissements et les carrières

## SECTION II CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE ND 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.

#### 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.

### ARTICLE ND 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

#### 1. Eau potable:

Toute habitation ou installation autorisée à l'article ND 1 doit être; alimentée en eau potable soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif conforme aux prescriptions réglementaires

#### 2.Assainissement:

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le résea<sup>u</sup> public, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières ou fossés est interdite.

#### 3. Réseaux divers:

En dehors des occupations et utilisations du sol admises en ND 1, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité ou de téléphone sont interdits.

### ARTICLE ND .5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS:

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

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

Les marges de recul des constructions et installations devront respecter les conditions suivantes:

100 m. de l'axe de l'autoroute A 57 et de la déviation de la RN 97.

35 m de l'axe de la RN 97

15 m de l'axe des R.D. 12, 13, 40, 413, et 78

5 m pour les autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

-Les constructions autorisées à l'article ND 1 seront implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

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

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

- Les constructions non contiguës autorisées à l'article ND 1 doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des autres constructions.

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

#### ARTICLE ND 9. EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas prévu de règlementer cet article.

#### ARTICLE ND 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur, mesurée du sol naturel ou excavé à l'égout du toit des habitations nouvelles est limitée à 7m.

#### ARTICLE ND .11. ASPECT EXTÉRIEUR.

##### 1 Dispositions générales:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et ces 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:

- o Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées de 30 % maximum.
- o Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles soient en retrait de 1m minimum de la génoise et du faîtage.
- o Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, les éverites doivent être couvertes de tuiles rondes.
- o Les antennes paraboliques et autres accessoires doivent être installés de façon à ce que leur impact visuel soit le moins perceptible possible.
- o Les souches doivent être simples et implantées judicieusement pour éviter les hauteurs trop importantes.

###### Les façades:

Sont interdites: les imitations de matériaux tels 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 creuses ricin revêtus 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 et autres accessoires similaires, doivent être installés de telle sorte que leur impact visuel soit le plus discret possible.

### 2.2 Clôtures:

Les clôtures seront aussi discrètes que possible. Elle doivent être constituées soit de haies vives, soit de murs pleins, soit de grillages sur mur bahut ou non. La hauteur moyenne ne peut excéder deux mètres. 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.

- Pour toutes les constructions:

### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des ) bâtiment(s).

### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

## ARTICLE ND 12. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## ARTICLE ND. 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **SECTION III POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

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

° Pour les constructions admises à l'article ND 111 et ND 112 , cet article n'est pas réglementé

° Pour les constructions admises à l'article ND 113 , la SHON maximale ne peut excéder 150 m<sup>2</sup>.

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

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.