

Département du **VAR**

Commune de **CLAVIERS**

# **P**LAN D'**O**CCUPATION DES **S**OLS

**REGLEMENT**

POS Approuvé par DCM du 28 mai 1993

Révision partielle du POS approuvée par DCM du 06 août 1999

Révision simplifiée 01 approuvée par DCM du 20 octobre 2005

Révision simplifiée 02 approuvée par DCM du 20 octobre 2005

Révision simplifiée 03 approuvée par DCM du 20 octobre 2005

Modification approuvée par DCM du 25 juillet 2011

# MAIRIE DE CLAVIERS

## EXTRAIT

### DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE  
 DEPARTEMENT DU VAR  
 ARRONDISSEMENT DE DRAGUIGNAN

NOMBRE		DE	MEMBRES
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération	
15	14	11	

Séance du 24 juin 2011

N° 42 / 2011

L'an deux mille onze et le vingt quatre du mois de juin à 18 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de Claviers, dûment convoqué en date du 14 juin 2011, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gérald PIERRUGUES, Maire.

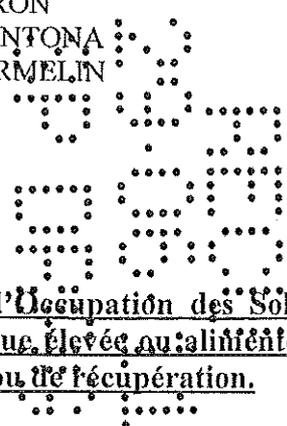
**PRESENTS** : Gérald PIERRUGUES, Dominique ANTONA, Claudette BELLVER, Joël BURON, Pierre GARAMBOIS, Philippe HERMELIN, Josette PICHERY, Anne PROVINI, Ulla ROQUEMAURE, Raphaël SERRA, Micheline STARCK.

**ABSENTS** :

**EXCUSES** : Ange CASTELLOTTI, Alain ECHAMPE, Emmanuel PAVIA.

**PROCURATIONS** : Ange CASTELLOTTI donne procuration à Joël BURON  
 Alain ECHAMPE donne procuration à Dominique ANTONA  
 Emmanuel PAVIA donne procuration à Philippe HERMELIN

**SECRETARE DE SEANCE** : Joël BURON



**AUTORISATION DE DEPASSEMENT DE COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.**

Monsieur le Maire rappelle les enjeux que les économies d'énergie dans le bâtiment représentent aujourd'hui :

- l'enjeu planétaire est de lutter contre l'effet de serre ;
- l'enjeu social est de diminuer les charges des ménages ;
- l'enjeu économique est de renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique (ingénierie, technique, produits).

En conséquence, le Maire propose au Conseil municipal d'autoriser dans les zones urbaines ou à urbaniser, le dépassement du coefficient d'occupation des sols dans la limite de 30 %, dans le respect des autres règles du POS/PLU, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Et cela conformément aux articles L.128-1 et R.431-18 du code de l'urbanisme et aux articles R.111-21 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Fait et délibéré à Claviers les jour, mois et an susdits.  
 Pour copie conforme



Le Maire,  
 Gérald PIERRUGUES

ZONE IINACaractère de la zone

Cette zone insuffisamment équipée, à vocation résidentielle nécessite des procédures de mise en oeuvre telles qu'il en résulte un aménagement coordonné.

Sa mise en oeuvre peut se réaliser de plusieurs façons :

- par la création d'une Z.A.C. ( PAZ et règlement se substituant à celui du P.O.S );
- par l'application des dispositions prévues par la loi n° 85.729 du 18.07.1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement ( P.A.E ) ;
- par une opération d'aménagement ou de construction hors Z.A.C avec P.A.Z ( maintien des règles du P.O.S ) .

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE IINA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes d'une superficie > 50 m<sup>2</sup>, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N de plancher totale.
- b) Les constructions à usage d'équipement collectif ( public ou privé ).
- c) Les opérations d'ensemble sous forme de lotissement à usage d'habitation ou groupe d'habitations comprenant 5 logements au minimum .
- d) Les aires de jeux, de sports et de stationnement .
- e) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées, directement liées et nécessaires aux opérations admises ci-dessus, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des



dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens . En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

b) Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte ( accès extérieur ) .

c) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans les conditions fixées au titre I ( article 4 ) .

## ARTICLE IINA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IINA 1 sont interdites .

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE IINA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée .

#### 2 - Voirie

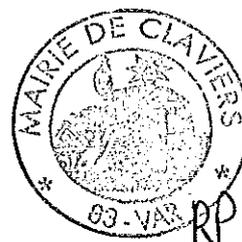
a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir .

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

### ARTICLE IINA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous-pression, de caractéristiques suffisantes



## 2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques .

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels (article 640 du code civil).

## 3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

### ARTICLE IINA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

(lire Section I article II INA 1 alinéa c)

Pour les opérations admises à l'article INA 1 alinéa 1c, leur terrain d'assiette doit être > 1 ha.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 m par rapport à l'axe de la R.D 55 et > à 5 m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

### ARTICLE IINA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives, notamment celle où une construction voisine est existante, sur une profondeur de 15 m à partir de la marge de recul imposée.

2 - Au-delà de 15 m de profondeur la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

3 - Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur hors tout n'exécède pas 3,50 m sur cette limite .



## ARTICLE IINA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

## ARTICLE IINA 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise des constructions ( annexes comprises ) est fixée à 25 % du terrain d'assiette de l'opération.

## ARTICLE IINA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue ( voie croquis A en annexe ) . Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé .

### 2 - Hauteur absolue

- a) La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4,50 m.  
La hauteur des murs de soutènement et des talus est limitée à 2 m.

## ARTICLE IINA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Dispositions générales

- a) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- b) Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### 2 - Dispositions particulières

- a) Couvertures : Les toitures doivent être au minimum à 1 pente comprise entre 25 et 30%, elles doivent être exécutées en tuiles rondes " canal " ou " romanes ". Les tuiles plates sont interdits et le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des toitures environnantes.



b) Souches : Les souches de toute nature doivent être simples et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades, elles doivent être implantées à proximité de la ligne de faitage de façon à limiter leur hauteur

c) Façades : doivent être traitées en harmonie avec les façades environnantes, les ouvertures doivent être en général plus hautes que larges, les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle. Seuls sont autorisés les volets de bois plein ou persiennés et leur ton doit être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite, ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non enduits ou non revêtus.

d) Clôtures : tant à l'alignement des voies publiques, ou privées ainsi que sur les limites séparatives doivent être constituées :

- par des grillages, grilles comportant un mur bahut ou non, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m de hauteur .

- par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m.

#### ARTICLE IINA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques, à raison de 1,5 place par logement.

#### ARTICLE IINA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, notamment l'olivier dont le nombre existant devra être maintenu.

2 - Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain de l'opération.

3 - Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IINA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol , calculé sur le terrain d'assiette de l'opération est fixé à 0,20 .

ARTICLE IINA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article IINA 14 n'est pas autorisé, sauf pour la reconstruction des bâtiments sinistrés (voir article 4 du titre I) .

