

Département du **VAR**

Commune de **CLAVIERS**

PLAN 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

SECRETAIRE 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 le jour, mois et an susdits.
 Pour copie conforme



Le Maire,
 Gérald PIERRUGUES

ZONE II NB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat diffus de très faible densité .

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

ARTICLE II NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

a) Les constructions à usage d'habitation pouvant incorporer des locaux nécessaires à l'exercice des professions libérales, y compris leurs annexes, à raison d'une construction à usage d'habitation par terrain. Les constructions annexes (garage, abri de jardin, etc...) peuvent faire l'objet d'une construction séparée de l'habitation.

b) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

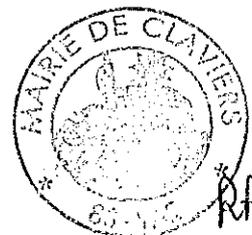
a) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date du 28.5.93, sur des terrains de superficie inférieure à celle fixée à l'article II NB5, dans la limite du C.O.S fixé à l'article II NB 14 .

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

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

ARTICLE II NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IINB1 sont interdites, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient.



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 4 m, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie

a) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées 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 II NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable 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. A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans le cadre de la réglementation en vigueur, et la construction doit être édifiée de façon à pouvoir se raccorder au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé. Ce dispositif devra être conforme à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et à la norme DTU 64.1 de Décembre 1992, et sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. L'évacuation des effluents non épurés dans les rivières ou fossés est interdite. 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).



ARTICLE II NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale de terrain par logement est fixée à 2 500 m²

La superficie minimale doit être entièrement située dans la zone constructible.

Toutefois, il n'est pas fixé de superficie minimale pour l'extension dans la limite de 30 % de SHON de plancher, des constructions autorisées en NB1 alinéa 2a, ainsi que pour les piscines à réaliser sur des terrains supportant déjà une construction.

ARTICLE IINB 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 de l'axe de la RD 55 et supérieure ou égale à 5 m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE II NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

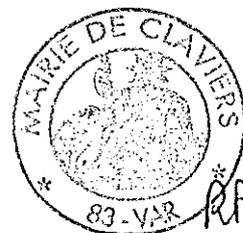
Les constructions doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, qui ne serait pas mitoyenne, 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 inférieure à 4m.

ARTICLE II NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 12 %.



ARTICLE II NB 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. (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé .

2 - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 4,5m. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les terrasses (restanques) doivent être conservées et confortées, car elles appartiennent au patrimoine paysager de la commune.

ARTICLE II NB 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.

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.

e) Toutes imitations 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.

ARTICLE II NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE II NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2 - Les espaces non bâtis, doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays..

3 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,08, avec un maximum de 250 m² de surface de plancher hors oeuvre nette..



ARTICLE II NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

