

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 NC

5000000000

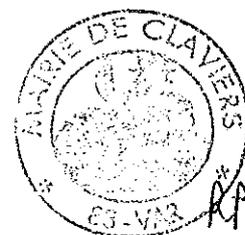
Caractère de la zone

Cette zone recouvre les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols, elle est strictement réservée à l'exploitation agricole ainsi que les constructions qui lui sont directement liées et nécessaires.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :
(voir critères de définition de l'exploitation agricole en annexe).

- a) La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole strictement nécessaires aux exploitations agricoles.
- b) Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abris.
- c) Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- d) Les installations classées ou non, directement liées à l'activité des exploitations agricoles.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, prévus à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux, et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole .
- f) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- g) Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci.
- h) Les équipements d'accueil touristiques complémentaires à l'activité agricole, à condition qu'ils soient aménagés dans les bâtiments existants .



h) Les équipements d'accueil touristiques complémentaires à l'activité agricole, à condition qu'ils soient aménagés dans les bâtiments existants .

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

a) Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date du 28.05.93., d'une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure ou égale à 50 m², dont l'édification serait interdite dans la zone dans la limite de 30 % et à condition que la superficie de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 150 m², extension comprise. Les annexes doivent être incluses ou en extension de ces habitations existantes (ou à proximité immédiate si la configuration du terrain et l'architecture des constructions l'imposent) et ne doivent pas dépasser 60 m².

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

ARTICLE NC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et les utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 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 NC3 - 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.

Toute création d'accès est interdite sur la R.D. 25.

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 NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation autorisée à l'article NC1 doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'adduction d'eau de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires. Lorsque l'autorité compétente constate que le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, une installation d'assainissement autonome est autorisée dans le cadre de la réglementation en vigueur. L'évacuation des effluents non épurés dans les rivières ou fossés 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

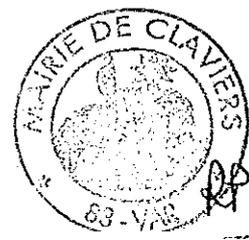
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction à usage d'habitation, la superficie minimale de terrain est fixée à 4.000 m²

Toutefois, pour l'extension des constructions existantes à usage d'habitation visée à l'article NC1, la superficie minimale est fixée à :

- 1 200 m² si le raccordement au réseau public d'eau potable est assuré.
- 4 000 m² si l'alimentation en eau potable s'effectue par captage, forage ou puits particulier .



**ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer .

**ARTICLE NC7 - 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**ARTICLE NC8 - 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 NC9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

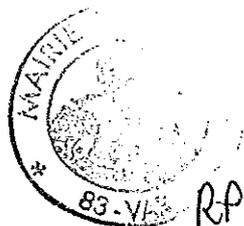
ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder 7 m ~~peut être admise pour les hangars et constructions à usage agricole.~~

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.



2 - Clôtures : elles peuvent être réalisées après accord de l'autorité compétente et en fonction de l'environnement, en mur plein, en mur bahut de 0,60 m surmonté d'un grillage en maçonnerie crépi rustique, en pierres maçonnées ou sèches, en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Elles seront construites à la marge de recul imposée ou à l'alignement de la voie existante à modifier ou à créer . Toutefois, les terrains **non bâtis** ne peuvent recevoir que des clôtures en haie vive, ou de **type agricole** (fil de fer et piquets en bois), à l'exclusion de toute construction en dur.

ARTICLE NC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Hors défrichement, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles NC3 à NC13. La superficie des annexes est limitée à 80% de la S.H.O.N de plancher des constructions à usage d'habitation existantes ou nouvelles.

ARTICLE NC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



ANNEXE I

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

I - JUSTIFIER

- ou de l'exploitation effective de la superficie minimale d'installation (SMI) exprimée en polyculture, définie par l'arrêté ministériel du 11 Juin 1987

- ou d'un programme d'exploitation agréé.

2 - SATISFAIRE aux conditions fixées par la Commission Départementale des Structures pour la définition de l'exploitation agricole.

3 - REPONDRE à l'une des trois conditions suivantes :

- être bénéficiaire des prestations de l'AMEXA depuis au moins cinq années.

• satisfaire aux conditions ouvrant droit à la demande de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, à l'exception des conditions ci-dessous qui ne seraient pas exigées :

- * Plan d'investissement minimum.
- * Existence d'un corps de ferme sur l'exploitation .
- * Assujettissement obligatoire de la T.V.A .
- Adhésion obligatoire au centre de gestion.

- être bénéficiaire du statut de promotion sociale en agriculture.

En principe, les critères sont alternatifs pour chacun des paragraphes pris séparément et cumulatifs pour l'ensemble des trois paragraphes .

