

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.

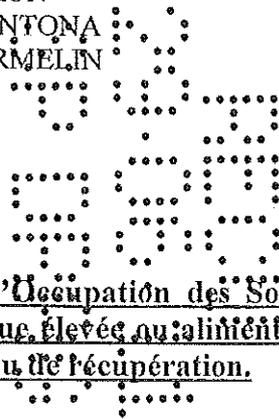
PRESENTS : Gérald PIERRUGUES, Dominique ANTONA, Claudette BELLVER, Joël BURON, Pierre GARAMBOIS, Philippe HERMELIN, Josette PICHERY, Anne PROVINI, Ulla ROQUEMAURE, Raphaël SERRA, Micheline STARCK.

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



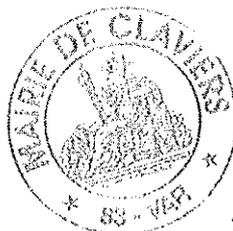
AUTORISATION DE DEPASSEMENT DE COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevés ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

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 UA

Caractère de la zone.

Cette zone à forte densité, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies, correspond au centre village dont il convient de respecter la trame bâtie existante ou préexistante.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

a) Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, artisanal, de commerces (S.H.O.N de plancher inférieure ou égale à 200 m² par unité d'activité), de bureaux et de services.

b) L'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, ainsi que la reconstruction d'immeubles préexistants .

c) Les constructions à usage d'équipement public.

d) 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 pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation,
- 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.

b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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



ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1, sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante 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 UA 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

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, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, sur les parcelles inférieures à 20m de largeur en front de rue, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée .

2- Pour les parcelles supérieures à 20 m de largeur, en front de rue, les constructions peuvent être édifiées 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.

3 - 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 .

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

ARTICLE UA 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 UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 60 % .
Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés conformément au titre I (article 4) .

ARTICLE UA 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 différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un niveau. La hauteur ne doit pas être inférieure à R+1 et supérieure à 12 m.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés conformément au titre I (article 4) .

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

- a) L'aspect des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- b) Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2 - Dispositions particulières

- a) Volume : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité directement liées aux constructions environnantes .



b) Couvertures : Les toitures doivent être simples, à 1 ou 2 pentes comprise entre 25 et 30%, elles doivent être exécutées en tuiles rondes " canal ". Les tuiles plates sont interdites et le ton des tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des toitures environnantes.

c) 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

d) 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.

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 UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet .

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA 13.

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

Sans objet.

