

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.

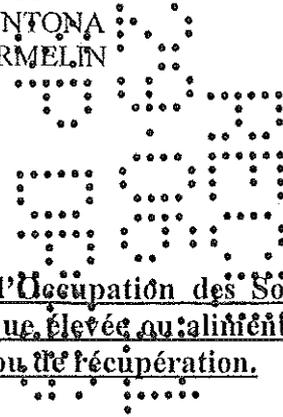
PRESENTS : Gérald PIERRUGUES, Dominique ANTONA, Claudette BELLVER, Joël BURON, Pierre GARAMBOIS, Philippe HERMELIN, Josette PICHERY, Anne PROVINI, Ulla ROQUEMAURE, Raphaël SERRA, Micheline STARCK.

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



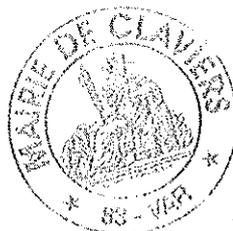
AUTORISATION DE DEPASSEMENT DE COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

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 les jour, mois et an susdits.
 Pour copie conforme



Le Maire,
 Gérald PIERRUGUES

Modification présentée par DEM du 16 Juin 2010
approuvée par DEM du 25 Juillet 2011

2



ZONE UB

Caractère de la zone :

Cette zone de moyenne densité, bâtie en ordre discontinu, est proche du centre village. Elle est affectée aux habitations, ainsi qu'aux équipements collectifs.

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

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - a) Les constructions à usage d'habitation, d'équipement public, d'hébergement hôtelier, paramédical, artisanal, de commerces (SHON de plancher inférieure ou égale à 200 m² par unité d'activité), de bureaux et de services.
 - b) Les opérations d'ensemble sous forme de groupe d'habitations.
 - c) Les terrains de jeux et de sports, les aires permanentes de stationnement.
 - d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises 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, 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 1 (article 4).

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées non mentionnées à l'article UB1.
2. Les constructions à usage agricole et industriel, ainsi que celles à usage commercial de SHON de plancher supérieure à 200 m² par unité d'activité.
3. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB1.
4. Les lotissements.
5. Le stationnement des caravanes hors des terrains.
6. La pratique du camping hors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains de camping et de caravanage.
8. L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs.
9. Les carrières.
10. 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 UB3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante, en aucun cas inférieure à 4 m, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- b) Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une profondeur au moins égale à 10 m.
- c) Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès.

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 UB4 : 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

- a) Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- b) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.
- c) L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.
- d) Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.

3. Électricité 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 UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. La superficie minimale de terrain par construction à usage d'habitation ou d'activité est fixée à 500 m². Elle est portée à 1 ha pour les opérations d'ensemble sous forme de groupe d'habitations.
2. Toutefois, une superficie moindre est admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les piscines à réaliser sur des terrains supportant déjà une construction.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnancement de la voie.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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.
2. Les constructions édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre ou jouxtant l'une des limites, sont admises uniquement sur les parcelles inférieures à 20 m de largeur en front de rue, sur une profondeur de 15 m de la marge de recul imposée.
3. Toutefois, les constructions annexes peuvent s'implanter le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m sur cette limite.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à l'ensemble de ces règles.

ARTICLE UB8 : 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 4 m.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

1. L'emprise maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 40%. Elle est portée à 60% pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2. Hauteur absolue

- a) Pour les terrains de pente < 10%, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m. Elle est portée à 9 m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et d'équipement public, ainsi que pour les opérations d'ensemble sous forme de groupe d'habitations.
- b) Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- c) Pour les terrains de pente supérieure à 10%, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).
- d) Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés conformément au titre I (article 4).
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à l'ensemble de ces règles.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et 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.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles définies ci-après.

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 interdites 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) 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.
- e) Clôtures : tant à l'alignement des voies publiques, ou privées ainsi que sur les limites séparatives elles doivent être constituées soit :
 - 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 UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. 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 ou chambre d'hôtel, 1 place pour 20 m² de SHON de planchers des locaux commerciaux ou de services et 1 place pour 140 m² de SHON de plancher de foyer-logement pour personnes âgées, structures de retraite ou paramédicale.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement pour véhicule automobile est de 25 m², y compris les accès et dégagements ; ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, ces règles ne sont applicables dans le cas de travaux d'amélioration de logements destinés à la location, financés par un prêt aidé par l'Etat en vue de loger les personnes défavorisées.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à l'ensemble de ces règles.

ARTICLE UB13 : 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 doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40. Il est porté à 0,60 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE UB15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol fixé à l'article UB14 n'est pas autorisé, sauf pour la reconstruction des bâtiments sinistrés (voir article 4 du titre 1).