

COMMUNE DE LA LONDE LES MAURES  
83250

REGLEMENT DU P.O.S



MODIFICATIF ZONE NC ET UD suite au  
MODIFICATIF ZONE UA et UF suite au  
MODIFICATIF ZONE UB et à la  
1<sup>ère</sup> REVISION PARTIELLE DU P.O.S  
pour mise en compatibilité avec la  
loi littoral

Pièces du dossier n°10

- POS modifié par DCM du 06 juin 2007
- POS modifié par DCM du 07 septembre 2004
- POS modifié par DCM du 29 janvier 2003
- POS approuvé par DCM du 15 novembre 2000

Le Maire,

René BENEDETTO



# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA LONDE LES MAURES

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

**Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme.**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols couvre l'intégralité du territoire communal, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédé par l'Etat à la Commune.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1 - Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R. 111-5 à 111-13, R. 111-13, R. 111-14/1, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - **Demeurent applicables, les dispositions :**
  - des articles L. 111-9, L. 111-10, L. 130-1, L. 130-2, L. 421-4 et L. 421-5 du Code de l'Urbanisme.
  - des articles R. 442-2 et R. 444-3 du Code de l'Urbanisme pour l'accueil d'habitations légères de loisirs dans les campings existants et villages de vacances agréés, uniquement pour les zones naturelles.
  - des articles R. 111-4 et R. 111-15 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

**Article R. 111-4 :** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :**

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R. 111-15 :** « ... Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national... ».

- de l'article R. 11.-27

3 - S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- La loi n° 86.2 du 5.1.1986, le décret d'application n° 89.694 du 20.09.1989 relatifs à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, rappelée en annexe du présent règlement.

- Les règles relatives à l'isolement acoustique le long de la déviation de la RN 98 (cf - en annexe, arrêté du 06.10.1978).

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexe au Plan d'Occupation des Sols.

- La prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme. Décret n° 86.192 du 5 février 1986 rappelé au rapport de présentation du présent P.O.S.

- Les périmètres sensibles définis en application des articles R. 142-1 et R. 142-2 du Code de l'Urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal (arrêté ministériel du 24 novembre 1975).

- Eventuellement, tous périmètres visés à l'article R. 123-19.

- La circulaire du 1<sup>er</sup> avril 1978 relative aux pistes de défense des forêts contre l'incendie.

- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics dont la liste est donnée en annexe au présent règlement et qui figurent au plan.

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains militaires, étant entendu, qu'elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l'article R. 422-1 du Code de l'Urbanisme portant exemption du permis de construire, en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministère de la Défense.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

a) La zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan.  
**Elle comprend un secteur UAa délimité par un tireté plus fin.**  
**Elle comprend un secteur UAb délimité par un tireté plus fin.**

b) La zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan.  
**Elle comprend un secteur UBa délimité par un tireté plus fin.**

c) Les zones UC délimitées par un tireté et repérées par l'indice UC au plan.  
**Elles comprennent un secteur Uda délimité par un tireté plus fin.**

d) Les zones UD délimitées par un tireté et repérées par l'indice UD au plan.  
**Elles comprennent un secteur Uda délimité par un tireté plus fin.**

e) **Les zones UE délimitées par un tireté et repérées par l'indice UE au plan.**

2 - Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

a) **Les zones NA délimitées par un tireté et repérées par l'indice NA.**

b) **Les zones I NB délimitées par un tireté et repérées par l'indice I NB au plan.**

c) **Les zones II NB délimitées par un tireté et repérées par l'indice IINB au plan.**

d) **Les zones NC délimitées par un tireté et repérées par l'indice NC au plan.**

e) **Les zones ND délimitées par un tireté et repérées par l'indice ND au plan.**

f) **La zone NP délimitée par un tireté et repérée par l'indice NP au plan.**

Ces différentes zones figurent aux plans monochromes où elles sont délimitées par un tireté et repérées par les indices de référence.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES (Article L. 123.1.1.9<sup>e</sup>)**

1) « Les dispositions des règlements de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13, rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles, ou par le caractère des constructions avoisinantes" »

2) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NB**

### **Caractère de la zone II NB :**

Il s'agit d'une zone naturelle, généralement boisée, située sur les premiers versants des collines. Toutefois, une légère constructibilité peut être admise.

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

#### **ARTICLE II NB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SONT NOTAMMENT ADMIS :**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation ou non, compatibles avec le caractère de la zone.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme qui sont strictement nécessaires aux travaux d'implantations des constructions admises dans la zone et à l'assainissement de celles-ci, ou qui sont nécessaires à la plantation de vignes ou d'arbres fruitiers.
- 3 - La construction des lignes et ouvrages des Télécommunications et des installations de distribution d'énergie électrique de tensions inférieures ou égales à 20 KV, ainsi que tous les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 4 - L'extension et la transformation des campings existants, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs dans ces campings, dans les limites prescrites par l'article R. 444-2 § a du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE II NB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :**

- 1 - Les lotissements de toute nature, les ensembles et groupes d'habitation.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la Loi n°76-663 du 19 juillet 1976 .
- 3 - Les modes d'occupation du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéas a et b) du Code de l'Urbanisme. A l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- 4 - L'aménagement de terrains de camping et de caravaning visé aux articles R.443-7 et suivants et R.443-H et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Le stationnement de caravanes visé aux articles R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Le camping hors terrains aménagés : R. 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 8 - Les habitations légères de loisirs visées à l'article R. 444-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R. 444-3 b du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer repérés au Plan.

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

### **ARTICLE II NB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc.

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi de façon équivalente, par une autre voie.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie - convenable à la sécurité, et tenant compte de l'intensité de la circulation soit assurée.

#### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes à la circulation publique répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage etc. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 3,00 mètres et 5,00 mètres si elle est susceptible de desservir plusieurs propriétés.

### **ARTICLE II NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

b) Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements ou installations non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

## **2 - Assainissement**

### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit, pour l'évacuation de ses eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

- En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées et vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration - fosse septique ou appareil équivalent - et évacuées conformément aux obligations résultant de la réglementation en vigueur.

Toutefois, ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

- Les eaux résiduaires industrielles sont, si nécessaires, soumises à une épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement urbain. Le dispositif de pré épuration doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées et effluents non épurés dans les fossés et ruisseaux est interdite.

### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements et les constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales provenant des couvertures de toute construction, collectées par chenaux ou gouttières, sont conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet.

- En l'absence de caniveau ou fossé, les eaux pluviales sont éliminées sur la propriété.

## **ARTICLE II NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- 1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
- 2 - Toutefois, à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S., une superficie moindre peut être admise pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

## **ARTICLE II NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- 1 - Sauf en cas de marge de recul portée au Plan, les constructions susceptibles d'être admises dans la zone doivent être implantées à une distance au moins égale à : 15

mètres par rapport aux limites des voies existantes à modifier, ou à créer, publiques ou privées.

- 2 - Une implantation différente peut être admise dans le cas de lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

- 1 - Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 10 mètres.
- 2 - Une implantation différente peut être admise dans le cas de lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE II NB 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE II NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - CONDITIONS DE MESURE**

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel, avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

### **2 - HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois :

- a) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) La hauteur d'une reconstruction ne peut en aucun cas dépasser celle de la construction initiale.
- c) La hauteur différente peut être admise dans le cas de lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S. pour tenir compte des règles

expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

## **ARTICLE II NB11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 1) Les constructions doivent présenter une simplicité de volume une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

Dans un ensemble présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre à l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'architecture de caractère étranger à la région est interdit. Toutefois, il est possible de restaurer ou construire des bâtiments de caractère ancien.

### **2) COUVERTURES**

- a) **PENTES** : La couverture doit être à une ou deux pentes toutefois, certaines toitures-terrasses peuvent être autorisées, après avis des services intéressés. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures de constructions anciennes.
- b) **TUILES** : Les tuiles plates mécaniques et les éverites sont interdites. Seules, peuvent être autorisées les tuiles romanes ou rondes.
- c) **DEBORDS DE LA COUVERTURE** : Les débords de la couverture peuvent être constitués soit par une génoise de type traditionnel, soit par une corniche en pierres.
- d) **SOUCHES** : Les souches doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que ceux des façades et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.

### **3) ASPECT DES FACADES ET REVÊTEMENTS**

- a) **MATERIAUX** : Les matériaux tels que briques, marbre et bois sont interdits. Seule, la pierre ou un enduit traditionnel peut être utilisé pour le revêtement de ces façades.
- b) **ENDUITS** : Les enduits sont exécutés de façon traditionnelle et composés d'un mélange de chaux et de sable. Ils doivent être exécutés sans joints. Leur coloration ne doit pas être vive.

### **4) CLÔTURES**

- a) Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives sont constituées soit par des haies vives, soit par des grillages de 1,50 m maximum de hauteur doublés de haies vives. Les murs bahuts de 0,50 m maximum de hauteur et doublés de haies vives sont admis. Ils peuvent éventuellement être surmontés de grillages.
- b) En aucun cas, la hauteur totale des clôtures ne doit excéder 1,50 m.

## **5) DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il convient aussi d'éviter de créer des surfaces horizontales (terrasses, piscines, aires de stationnement...) de trop grandes dimensions en profondeur, et mal positionnées, afin de minimiser au maximum les mouvements de sol (déblais, remblais) traumatisants pour le site.

Il convient de rechercher le positionnement des constructions et annexes (garages notamment) ainsi que de leur accès, en prenant en considération la topographie des lieux, la forme du terrain, pour privilégier la solution la moins dommageable pour le site.

La hauteur des talus en déblai ou en remblai demeurant visible après l'achèvement des travaux, ne devra pas dépasser 2 mètres. Ces talus devront être végétalisés.

Les murs de soutènement et notamment ceux perpendiculaires à la pente naturelle du terrain, susceptibles de former des gradins doivent, afin d'éviter un cumul des hauteurs de ces murs et de ceux des façades des constructions et ainsi donner une perception de paroi minérale pénalisante pour le site, laisser une différence de niveau entre le pied du mur amont et le haut du mur aval, afin de ménager des coupures végétales entre eux.

### **ARTICLE II NB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE II NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
- 3) Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE II NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- 1) Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,03 sans que la surface de planchers développée hors œuvre brute (SHOB) puisse excéder 300 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation y compris les garages et annexes pour une surface maximum de 50 m<sup>2</sup> soit 250 m<sup>2</sup> (SHON) par construction.
- 2) Le coefficient n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.\*

- 3) Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S., le C.O.S. est celui défini par l'application des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

## **ARTICLE II NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de planchers supérieure à celle obtenue par le C.O.S., le dépassement de ce dernier est autorisé dans le cas suivant :

Les reconstructions ou extensions d'habitations existantes n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

« Le dépassement donne lieu au versement de la participation prévue aux articles L. 332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R. 332-21 à R. 332-14 de ce Code ».