

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^{ère} 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^{er} 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^è)

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 II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INB

Caractère de la zone INB :

Cette zone comprend les terrains ruraux qui ne font pas l'objet d'une protection particulière en ce qui concerne la valeur des sols tant au point de vue de leur intérêt pour l'agriculture que pour l'esthétique du paysage ou le caractère du site.

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

ARTICLE I NB I - 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 - La création, l'extension ou la transformation d'installations classées soumises à déclaration liées :

- soit au commerce de détail + hôtel avec assainissement eaux usées.
- soit à des activités économiques à la condition :
 - * qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - * qu'elles n'entraînent pas des nuisances pour le voisinage,
 - * que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

3 - L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes à condition d'être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

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. 444-3 § a du Code de l'Urbanisme.

5 - La construction des lignes et ouvrages des Télécommunications et des installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV, ainsi que tous les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 444-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et 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.

ARTICLE I NB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1 - Les lotissements de toute nature, les ensembles et groupes d'habitations.

2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles prévues à l'article I NB 1.

3 - Les modes particuliers d'utilisation du sol visés à l'article R. 444-2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme à l'exception des terrains de jeux et de sports ainsi que les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

5 - Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver prévus au Plan.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie ouverte à la circulation publique.

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 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 voie et tenant compte de l'intensité de la circulation - soit assurée. Les accès directs des riverains sont interdits sur la déviation de la RN 98 (article 5 - Loi n°69.7 du 03.01.1969).

Sont également interdit les accès à la RN 98 (partie comprise entre la limite Ouest de la Commune et la déviation uniquement) soit P.K. 18,900.

2 - Voirie

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

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE I 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 à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des 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 nécessaire, 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.

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 I NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie de :

- 1 - 2 500 m² s'il est desservi par un réseau public de distribution d'eau potable.
- 2 - 5 000 m² en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable.
- 3 - Toutefois, à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du P.O.S., une superficie moindre peut être admise, après accord des services intéressés, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges des lotissements.
- 4 - Une superficie moindre peut être admise dans le cas de reconstruction ou d'extension de bâtiment à usage d'habitation, à condition que les travaux d'agrandissement n'entraînent pas un accroissement de la superficie de planchers existants supérieur à 30 % avec un maximum de 300 m (SHOB) y compris les annexes et garage pour 50 m maximum.

ARTICLE I NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Sauf en cas de marge de recul portée au Plan, les constructions (balcons non compris) doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- a) 50 mètres par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la déviation de la RN 98.
- b) 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des 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.

3 - En outre, les constructions à l'usage d'habitation en bordure de la voie rapide doivent se conformer aux prescriptions d'isolement acoustique (voie de type I), telles que figurant en annexe du présent P.O.S. (Arrêté du 6 octobre 1978), et ce dans une bande de 200 m, mesurée à partir du bord de la chaussée actuelle.

ARTICLE I 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 4,00 mètres.

D = 4 mètres

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des 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.

3 - La construction en limite séparative peut être autorisée pour des bâtiments à usage d'annexes d'une hauteur maximum de 3,20 mètres en limite séparative et d'une longueur inférieure ou égale à 7 m sur cette limite.

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

1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

D = 11 (minimum 4 mètres)

ARTICLE I NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des établissements admis dans la zone ne peut excéder :

- 1 - 25 % pour les constructions à usage d'habitation
- 2 - 50 % pour les autres constructions.

ARTICLE I NB 10 - 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 relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon non compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au Plan d'Occupation des Sols et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

3 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres, à l'égout du toit pour les habitations (R + 1) et 13 mètres pour les hôtels (R + 3).***

ARTICLE I NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la teneur générale de l'agglomération, des bâtiments voisins et l'harmonie du paysage.

*** Toutefois : ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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.

Les enduits doivent être 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.

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 extérieur de matériaux fabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes ou rondes.

Toutefois, certaines toitures-terrasses peuvent être autorisées après avis des services intéressés.

Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal, les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissant.

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.

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 (déblai, remblai) traumatisants pour le site. La hauteur des talus en déblai et en remblai demeurant visible après l'achèvement des travaux ne devra pas dépasser 2 mètres. Ces talus doivent 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 I NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 m² y compris les accès.

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² doit être traité avec des plantations.

ARTICLE I NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation et 25 % dans les autres cas.
- 2 - Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences équivalentes (à raison de 3 pour 1).
- 3 - Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DU SOL

- 1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,12 sans que la surface de planchers développée hors œuvre brute (SHOB) puisse excéder 300 m² pour les constructions à usage d'habitation y compris les garages et annexes pour une surface maximum de 50 m², soit 250 m² (SHON) par construction.
- 2 - Il est fixé à 0,20 pour les hôtels et à 0,50 pour les installations classées admises dans la zone.
- 3 - Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions ou aménages de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE INB 15 - 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 les cas suivants :

- 1 - Les reconstructions d'habitations existantes ;
- 2 - Les extensions d'habitations existantes.

Ce 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. 332-1 à R. 332-4 de ce Code.