

COMMUNE DE

# La Londe les Maures

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N°3

1

NOTICE

PLU approuvé le	19/06/2013
Modification n°1 approuvée le	07/04/2015
Modification n°2 approuvée le	27/11/2015
Révision allégée n°1 approuvée le	22/02/2018
Modification n°3 approuvée le	17/10/2019

## Préambule

La commune de La Londe-les-Maures dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 juin 2013 et ayant déjà fait l'objet de deux modifications et d'une révision allégée.

Afin de poursuivre le travail d'adaptation des règles pour tenir compte du jugement du 04/04/2017, les dispositions relatives à la hauteur des constructions implantées en limites séparatives doivent être revues.

Il s'agit de l'objet de cette troisième modification du PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
1. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
2. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

### 1. Précision de la règle des hauteurs en limite séparative

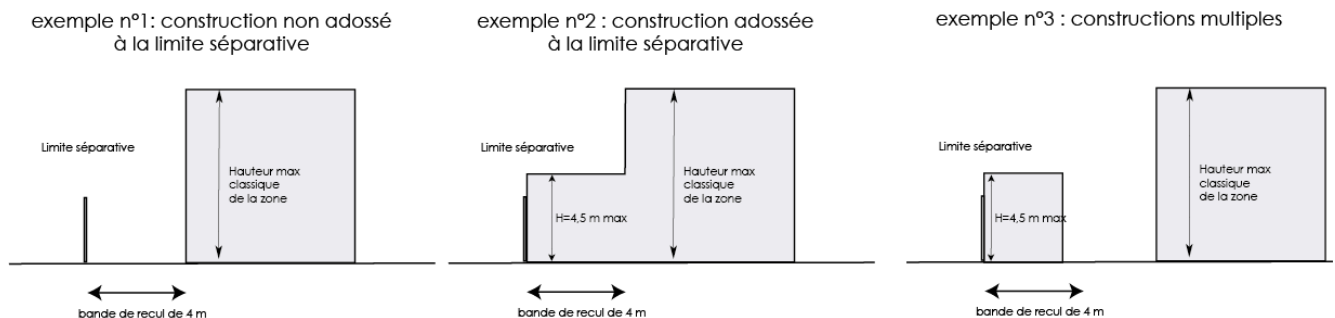
La rédaction du règlement relatif à l'implantation des constructions sur limite séparative ne traduit pas correctement l'idée initiale. L'objectif initial était d'autoriser l'implantation de constructions sur limite séparative tout en limitant leur hauteur (4 m ou 4,5m) dans une bande définie. Au-delà, les hauteurs fixées par le règlement de zone s'appliquent.

Or, la rédaction actuelle du règlement permet une interprétation qui limite la hauteur des constructions à 4 m ou 4,5m sur toute la parcelle lorsqu'elle se trouve implantée sur limite séparative (cf. jugement du 04/04/2017).

Afin de pallier cette mauvaise traduction des intentions initiales, les modifications suivantes sont donc apportées.

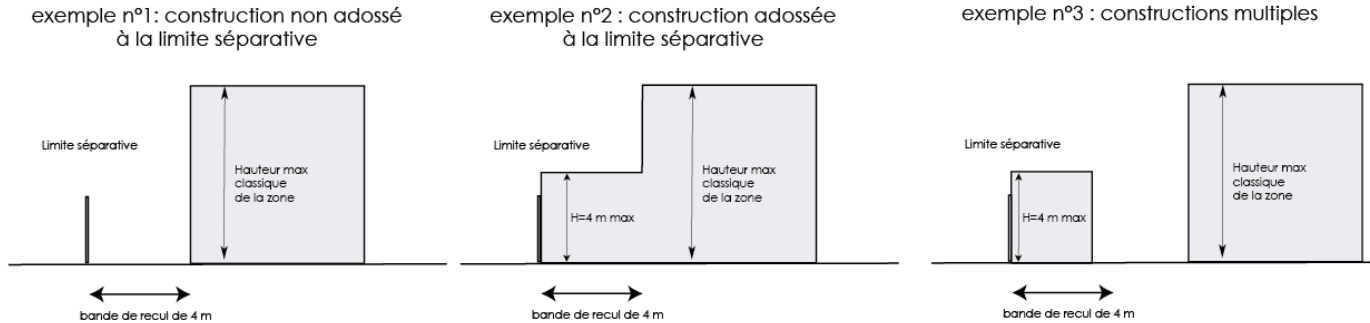
Les modifications suivantes sont apportées pour préciser la rédaction dans la **zone UA** (avec ajout de schémas) :

**2) Au-delà de cette bande des 20 mètres, la construction en limite séparative est possible dès lors que la construction ou partie de construction située dans une bande de recul de 4m n'excède pas sous réserve de ne pas excéder la une hauteur totale (HT) de 4,50 mètres.**



Les modifications suivantes sont apportées pour corriger cette erreur d'écriture dans la **zone UB** (avec ajout de schémas) :

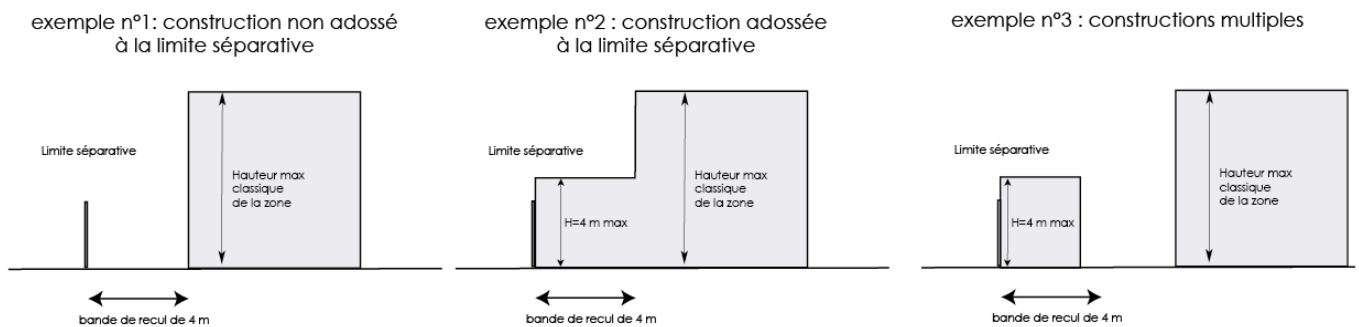
**2) Au-delà de cette bande des 25 mètres, la construction en limite séparative est possible dès lors que la construction ou partie de construction située dans une bande de recul de 4 m n'excède pas sous réserve de ne pas excéder la une hauteur totale (HT) de 4,00 mètres.**



Les modifications suivantes sont apportées pour corriger cette erreur d'écriture dans les **zones UC et UD** (avec ajout de schémas) :

**2) Toutefois, une implantation sur limite séparative peut être autorisée dans les cas suivants :**

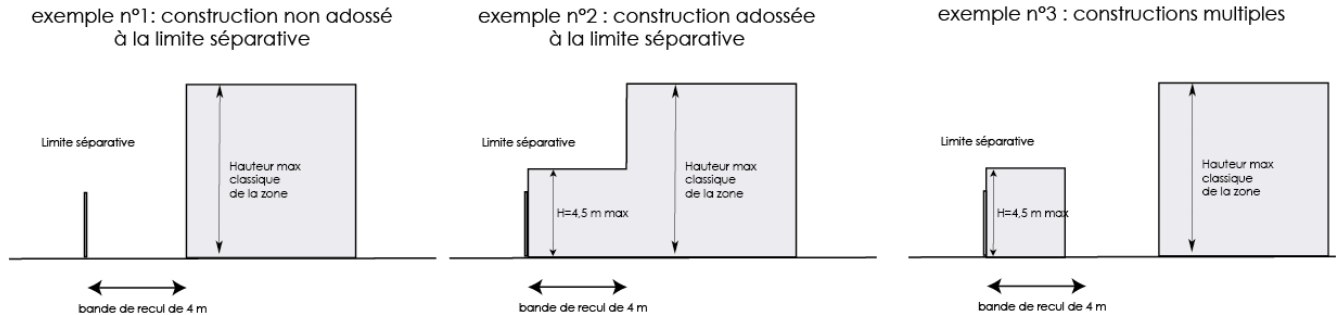
- pour les constructions jumelées ou groupées ;
  - dès lors que la construction ou partie de construction située dans une bande de recul de 4 m n'excède pas une hauteur totale (HT) de 4 m.
- ~~pour les constructions dont la hauteur totale (HT) n'excède pas 4 mètres.~~



Les modifications suivantes sont apportées pour corriger cette erreur d'écriture dans la **zone UE** (avec ajout de schémas) :

**2) Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :**

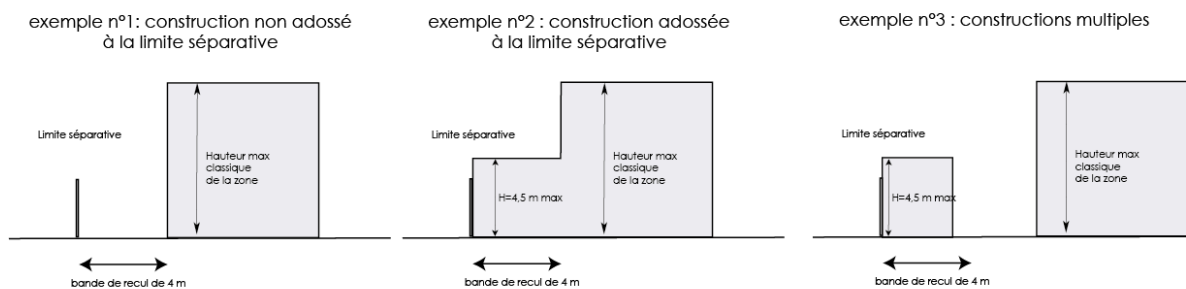
- dans le cas de constructions nouvelles dès lors que la construction ou partie de construction située dans une bande de recul de 4 m n'excède pas d'une hauteur totale n'excédant pas de 4,50m.



- dans le cas d'adossément à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

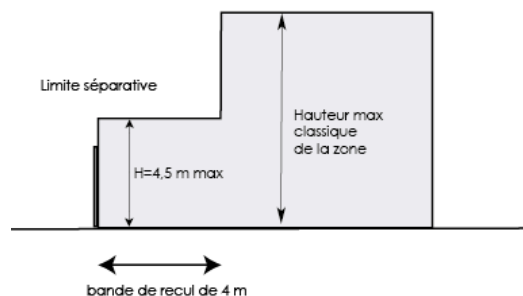
Les modifications suivantes sont apportées pour corriger cette erreur d'écriture dans la **zone 1AU** (avec ajout de schémas) :

**2) Toutefois, une implantation sur limite séparative est autorisée dès lors que la construction ou partie de construction située dans une bande de recul de 4 m n'excède pas pour les constructions dont la une hauteur totale (HT) n'excède pas de 4,50 mètres.**



Les modifications suivantes sont apportées pour corriger cette erreur d'écriture dans la **zone 2AU** :

**Toutefois, une implantation sur limite séparative est autorisée pour l'extension des constructions existantes dès lors que l'extension ou partie d'extension située dans une bande de recul de 4 m n'excède pas d'une hauteur totale (HT) n'excède pas de 4,50 mètres.**



Les modifications suivantes sont apportées pour corriger cette erreur d'écriture dans la **zone 2AUG** (avec ajout de schémas) :

**En secteur Gc**, les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur  $L = H/2$ .

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée :

pour les constructions jumelées ou groupées,

~~pour les constructions dont la hauteur totale (HT) n'excède pas 4,50 mètres.~~

pour les constructions ou parties de construction situées dans une bande de recul (au moins égale à  $L=H/2$ ) n'excédant pas ~~pour les constructions dont la~~ hauteur totale (HT) ~~n'excède pas~~ de 4,50 mètres.

