

En tant que résident en Zone UD de la commune du Lavandou, votre projet de construction est encadré par des règles d'urbanisme précises issues du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ces règles se trouvent principalement dans le Titre II (Dispositions communes applicables à toutes les zones) et le Titre VI (Dispositions spécifiques aux zones UD), car les dispositions générales et communes s'appliquent également [1].

Voici les principaux éléments à prendre en compte :

1. Implantation par rapport aux limites de parcelles (séparatives et de fonds de parcelle)

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle sont définies par l'Article DC 7 du PLU [2, 3].

La distance horizontale de tout point d'une construction (hors débord de toiture limité) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en zone UD [2].

Si la limite correspond à la berge d'un ruisseau, cette distance est portée à 10 mètres de l'axe du cours d'eau [2].

Exceptions pour les garages : La construction de garages est autorisée sur la limite séparative perpendiculaire à la voie, à condition qu'il soit implanté à 2,5 mètres de la voie et que sa profondeur n'excède pas 10 mètres. Les toits de ces garages ne pourront pas être aménagés en terrasse [4].

En zones UC, UD, UE, UG, UH, la construction sur limite séparative est admise si elle vient s'adosser à un immeuble bâti existant sur le fonds voisin [5].

2. Implantation par rapport aux servitudes privées

Le PLU ne contient pas de règles spécifiques définissant une distance d'implantation par rapport à la ligne d'une servitude privée elle-même. Cependant, le plan de division que vous avez fourni indique une "SERVITUDE A CONSTITUER" pour l'accès et le raccordement des réseaux des lots A et B sur la Rue de la Chapelle [6].

Votre construction devra :

Respecter les règles d'implantation par rapport aux limites de votre parcelle, même si une servitude la traverse ou la longe [2].

Assurer que l'accès et la desserte par cette servitude soient fonctionnels et sécurisés. Toute unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée, conçu pour assurer la sécurité de ses utilisateurs et des usagers des voies [7, 8]. Les voies desservant les constructions doivent être adaptées à leur importance et destination, avec une largeur minimale de 4 mètres pour les nouvelles voies privées [9].

3. Implantation par rapport à la voirie publique

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont précisées dans l'Article DC 6 [3, 10].

Pour la plupart des voies existantes ou projetées (publiques ou privées, autres que les Routes Départementales spécifiques), les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise de la voie [10, 11].

Pour les Routes Départementales (RD298, RD198, RD559), cette distance minimale est de 5 mètres [10].

Des implantations différentes peuvent être admises pour les plateformes de stationnement et les garages, sous réserve de respecter un espace de dégagement de 2,5 mètres de la voie. Les garages peuvent être implantés en limite d'emprise de voies existantes si l'accès se fait par l'intérieur de la propriété [11, 12]. Les portails peuvent s'implanter à 2,5 mètres de la limite d'emprise des voies [12].

4. Hauteur maximale de la construction, y compris toiture

Les règles de hauteur sont détaillées dans les Articles DC 10 et Ud 10 [13, 14].

Hauteur des constructions (mesurée à l'égout du toit) :

En Zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres [14].

La hauteur est mesurée verticalement depuis le terrain existant avant travaux ou excavé, jusqu'à l'égout du toit [13].

Projection frontale (hauteur cumulée totale) :

En Zone UD, la projection frontale ne doit pas dépasser 9 mètres. Cette mesure est prise au pied de la façade la plus en aval de la construction (point le plus bas du terrain existant) jusqu'à l'égout du toit le plus haut [14-16].

Excavations : Elles sont limitées à 1,5 mètre pour la façade la plus en aval et 3,5 mètres pour la façade la plus en amont [17].

Constructions annexes (garages, abris de jardin, pool houses) : leur hauteur ne peut dépasser 3 mètres [18].

Les dispositifs installés en toiture (édicules techniques, panneaux solaires) doivent être intégrés à l'architecture, les panneaux solaires étant autorisés en surimposition [18].

5. Emprise au sol

L'emprise au sol est cruciale pour le dimensionnement de votre projet (Articles DC 5 et Ud 5) [19, 20].

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, incluant tous les débords et surplombs (balcons, loggias...). Les débords de toiture sans poteaux ou encorbellements, ainsi que les terrasses de plain-pied sans surélévation significative (plus de 60 cm) ni fondation profonde, ne sont pas inclus [19, 21].

En Zone UD, l'emprise maximale des constructions (y compris les annexes et piscines) ne peut excéder 30% de la surface du terrain [20]. (À noter qu'en zone UDa, c'est 25% [20]).

6. Volumétrie

La volumétrie de votre construction doit s'adapter à la topographie (Article DC 9) [14, 22].

La construction et son faîtage doivent s'implanter parallèlement aux courbes de niveau et s'adapter à la configuration du terrain naturel afin de préserver au maximum le couvert végétal et de limiter les terrassements [13, 22].

7. Types de matériaux en façade et menuiseries

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec l'environnement (Articles DC 12 et DC 15) [23, 24].

Enduits : Les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition talochée ou lissée) [25].

Couleurs : La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit respecter la palette chromatique figurant dans les annexes du règlement (dossier 4.1.2) [26, 27]. L'aspect extérieur des annexes doit s'harmoniser avec la construction principale (mêmes matériaux, coloris identique) [27].

Bardages : Les bardages d'isolation extérieure sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique [28].

Menuiseries (fenêtres et volets) : Elles doivent être de dimensions et proportions harmonieuses et traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble de la construction [29]. Vous avez mentionné vouloir des menuiseries en aluminium, le PLU n'interdit pas explicitement l'aluminium en zone UD, mais insiste sur l'homogénéité et l'harmonie des matériaux avec les constructions avoisinantes [27, 29]. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade [30]. Les volets roulants et grilles de protection sont à installer de préférence à l'intérieur [31].

8. Types de toiture et pente de toiture

Les toitures doivent respecter les traditions locales tout en offrant des flexibilités (Article DC 11) [24, 26].

Forme : Les toitures sont simples, à 1, 2, 3 ou 4 pentes opposées [26].

Orientation : Le pan le plus long doit être implanté parallèlement à la topographie [26].

Pente : La pente de la toiture doit être comprise entre 25% et 35% [26]. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins [32].

Matériaux : Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes canal ou romane (tuiles rondes vieilles) [32].

Toitures terrasses : Elles sont autorisées en zone UD. Elles doivent être soit végétalisées soit minérales. Dans ce dernier cas, elles doivent être recouvertes de matériaux de couleur ne tranchant pas avec le contexte (vert, ocre, sable) et ne présenter aucune surbrillance [32].

Ouvertures de toiture ("Souleillados" et "terrasse tropézienne") : Autorisées si incluses dans une pente de toit tuilée, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture doit être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade. La surface ouverte autorisée ne doit pas dépasser un quart (25%) de la superficie totale de la toiture (tous pans confondus) [25, 33].

9. Autres éléments à considérer pour le dessin de la maison

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière (si vous prévoyez plusieurs bâtiments sur votre terrain) : Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale entre elles soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres [5].

Coefficient de jardins (pourcentage d'espaces non imperméabilisés) : En Zone UD, pour les constructions autres que les hôtels et hébergements touristiques, le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins 40% de la surface de l'unité foncière [34]. Ces espaces doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales et peuvent être aménagés en jardins secs avec des plantes locales [35].

Clôtures : La hauteur maximale des clôtures en limite de voie est de 1,80 mètre, et de 2 mètres en limite séparative et de fond de parcelle [30]. Les murs bahuts (murets) sont limités à 0,50 mètre en limite de voie et 1 mètre ailleurs, et doivent être enduits avec les mêmes tons que la construction principale ou être en pierres [36].