

# ZONE *Udr*

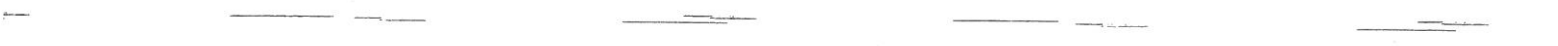
## *Caractère de la zone*

« La zone « Udr » représente la délimitation d'une zone résidentielle à densité faible.

Cette zone « Udr » a vocation à accueillir les constructions à destination d'habitat. »

La zone Udr est intégralement soumise au risque de retrait et gonflement d'argiles.

((( ((((( (( (( (( (( (( (( ((  
(( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
((( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
(( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
  
(( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
(( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
((( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
(( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
  
((( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
(( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
((( (( (( (( (( (( (( (( (( ((  
(( (( (( (( (( (( (( (( (( ((



# ZONE Udr

## ARTICLE Udr 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

## ARTICLE Udr 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Udr1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m<sup>2</sup> par logement.
- Les constructions à usage d'habitation édifiées dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2014 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments (*cf. annexe du présent règlement*).
- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens. (en référence à l'article R111-2 du code de l'urbanisme)

## ARTICLE Udr 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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.

### 2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée 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 des aménagements ou constructions envisagées.

#### **ARTICLE Udr 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une installation d'assainissement non collectif respectant les règles de l'art et la conformité à l'arrêté ministériel fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs figurant dans les annexes sanitaires.
- Cet assainissement non collectif sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol et de la filière à mettre en place sur le terrain.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.
- Le règlement du SPANC intercommunal validé par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Val d'Issole s'applique sur l'intégralité de la zone Udr.

###### **b) EAUX PLUVIALES**

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.
- Un bassin de rétention, une tranchée drainante ou tout autre dispositif permettant le stockage temporaire et/ou l'infiltration de l'eau dans le sol, devra être réalisé et dimensionné selon la formule suivante :  $V = 100 L \times \text{nombre de } m^2 \text{ imperméabilisés}$ .  
Les eaux pluviales ruisselant sur les espaces imperméabilisés devront être amenées par des conduites adéquates à ces dispositifs de rétention et d'infiltration (drain, gouttières raccordées...).

##### **3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES**

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment.

##### **4. LES CANAUX D'IRRIGATION**

- Les canaux d'irrigation et fossés situés sur les parcelles seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques.

## 5. EAUX DE PISCINES

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées en milieu naturel après neutralisation du chlore.

## ARTICLE Udr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014

## ARTICLE Udr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Etant donné le caractère « d'espace urbanisé » de la zone, les marges de recul édictées à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, ne s'appliquent pas dans l'intégralité de la zone Ud.
2. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
  - 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 43.
  - 20 mètres par rapport à l'axe des autres Routes Départementales.
  - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise :
  - Pour les portails qui seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions existantes ;
  - en vue d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
  - à l'intérieur des lotissements dont les règlements ou cahiers des charges sont toujours opposables ;

## ARTICLE Udr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à, au moins, 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - La construction des piscines non couvertes respectant un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - La construction des annexes, abris de jardins et garages sont autorisés en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 2.50 mètres à l'égout du toit.
3. Toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des canaux d'irrigation.

**ARTICLE Udr 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, sur une même propriété, sera au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE Udr 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions (bâtiments, annexes... hors piscines) est limitée à : 10% dans l'ensemble de la zone Udr.

**ARTICLE Udr 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit 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.

⇒ voir en annexe : méthode de calcul

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 3,50 mètres (soit R+0) à l'égout du toit.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.
- La hauteur des constructions annexes situées en limite(s) séparative(s) est limitée à 2.50 m à l'égout du toit par rapport au terrain le plus bas.

**ARTICLE Udr 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. Les constructions d'aspect bois sont autorisées.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.
- Les projets devront mettre en œuvre des dispositions préservant les restanques, pierriers et ruisseaux.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) CLOTURES AUTORISEES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 20 février 2012
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Elles pourront être réalisées en piquets grillages, elles pourront être doublées de haie vive.

- Les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à moins de 50 mètres d'un carrefour doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

**b) INSCRIPTIONS PUBLICITAIRES**

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade.

**c) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES**

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture.

**d) ANTENNES PARABOLIQUES**

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

**e) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR**

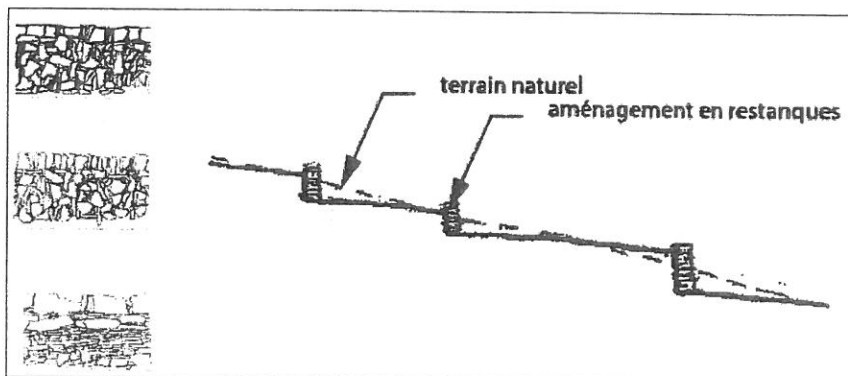
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

**f) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.
- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle.

**g) MURS DE SOUTÈNEMENT ET RESTANQUES**

- Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.
- La hauteur des murs de soutènement et restanques sera limitée à 2 mètres afin d'éviter les terrassements démesurés.



**ARTICLE Udr 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter deux emplacements de stationnement minimum et plus selon la destination.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
  - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
  - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
  - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci-dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

**ARTICLE Udr 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces non bâtis doivent représenter au moins 60% de la surface du terrain qui restera perméable et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...) visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- Des photographies du terrain selon jointes au dossier de demande de permis afin de pouvoir faire appliquer la réglementation ci-dessus.

**ARTICLE Udr 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014