



LE DÉPARTEMENT

# MONTMEYAN



## Modification simplifiée n°2 du PLU

*Plan Local d'Urbanisme*

### *Document n°4.1.1*

## Règlement

*Pièce écrite*

Approbation du PLU : DCM du 5 mars 2020  
Approbation de la modification n°1 : DCM du 12 avril 2021  
Approbation de la modification n°2: **en cours**



Les évolutions issues de la modification n°2 concernent la page 87 du présent document et les articles 4 de toutes les zones.

## Historique des procédures

<b>Procédure</b>	<b>Date d'approbation*</b>
Elaboration du PLU	5 mars 2020
Modification du PLU (1)	12 avril 2021
Modification du PLU (2)	<b>Procédure en cours</b>

\*Approbation par délibération du conseil municipal

## Table des matières

<b>Titre 1. :</b>	Dispositions générales .....	4
<b>Titre 2. :</b>	Dispositions applicables aux zones <b>U</b> rbaines .....	13
	<i>Zone Ua</i> .....	<b>14</b>
	<i>Zone Ub</i> .....	<b>27</b>
	<i>Zone Uc</i> .....	<b>38</b>
	<i>Zone Ud</i> .....	<b>49</b>
	<i>Zone Ue</i> .....	<b>56</b>
	<i>Zone Uf</i> .....	<b>66</b>
	<i>Zone Ut</i> .....	<b>77</b>
<b>Titre 3. :</b>	Dispositions applicables aux zones <b>A</b> Urbaniser .....	85
	<i>Zone 1AU</i> .....	<b>86</b>
	<i>Zone 2AU</i> .....	<b>98</b>
<b>Titre 4. :</b>	Dispositions applicables aux zones <b>A</b> gricoles.....	101
	<i>Zone A</i> .....	<b>102</b>
<b>Titre 5. :</b>	Dispositions applicables aux zones <b>N</b> aturelles et forestières .....	113
	<i>Zone N</i> .....	<b>114</b>
<b>Titre 6. :</b>	Dispositions applicables aux Secteurs de Taille Et de Capacité d’Accueil Limitées.....	125
	<i>STECAL Ast</i> .....	<b>126</b>
	<i>STECAL Nst</i> .....	<b>133</b>

# Titre 1. : Dispositions générales

---

## Article 1 : Préambule

- Les pièces règlementaires du PLU de Montmeyan comprennent les documents suivants :
  - Les documents n°4.1 : l'ensemble des pièces écrites règlementaires :
  - Document n°4.1.1 : la pièce écrite du règlement.
  - Document n°4.1.2 : les annexes au règlement. Celles-ci comportent notamment un lexique des termes utilisés dans le présent règlement, des schémas, des arrêtés préfectoraux...
  - Document n°4.1.3 : la liste des prescriptions graphiques règlementaires.
- Les documents n°4.2.1, 4.2.2, 4.2.3.... l'ensemble des pièces graphiques règlementaires (zonages).

## Article 2 : Régime applicable

- Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent PLU est soumis au régime des « PLU Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II).

*Conformément aux dispositions du VI de l'article 12 du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le présent document est élaboré selon les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme applicables dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015. Cependant, pour plus de lisibilité, les références aux articles du code de l'urbanisme sont celles du code de l'urbanisme en vigueur.*

## Article 3 : Champ d'application territoriale du plan

- Le règlement du PLU s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de **Montmeyan**.

## Article 4 : Portée générale du règlement

- Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.
- Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

## Article 5 : Structure du règlement

- Le règlement comprend 6 titres :
  - Titre 1 : Dispositions générales
  - Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
  - Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
  - Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
  - Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
  - Titre 6 : Dispositions applicables aux STECAL
  
- Les titres 2 à 6 comprennent chacun les 16 articles suivants :
  - Article.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
  - Article.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
  - Article.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
  - Article.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
  - Article.5 : Superficie minimale des terrains constructibles (Disposition abrogée)
  - Article.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Article.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Article.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - Article.9 : Emprise au sol des constructions
  - Article.10 : Hauteur maximale des constructions
  - Article.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
  - Article.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
  - Article.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
  - Article.14 : Coefficient d'occupation du sol (Disposition abrogée)
  - Article.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
  - Article.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## Article 6 : Division du territoire en zones et documents graphiques

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) et en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

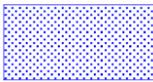
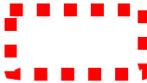
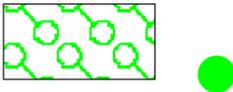
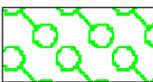
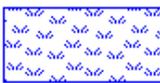
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones urbaines <b>U</b> :           <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zone Ua : village</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur Uaj : jardins au pied du village</li> </ul> </li> <li><b>Zones Ub et Uc: les couronnes résidentielles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone Ub : première couronne résidentielle</li> <li>Zone Uc : seconde couronne résidentielle</li> <li>Zone Ucs : secteur de mixité sociale</li> </ul> </li> <li><b>Zone Ud : équipements publics et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur Udt : reconversion du centre de vacances</li> </ul> </li> <li><b>Zone Ue : activités économiques</b></li> <li><b>Zones Uf : les quartiers périphériques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone Ufa : seules les extensions sont autorisées</li> <li>Zone Ufb : 1 construction limitée</li> </ul> </li> <li><b>Zone Ut : les campings existants</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones à urbaniser <b>AU</b> :           <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zones 1AU dites alternatives :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone 1AUa : Le Claou Les Moulières</li> <li>Zone 1AUb : La Ferrage</li> <li>Zone 1AUc : Route de Quinson Ouest</li> </ul> </li> <li><b>Zones 2 AU dites « strictes »</b></li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones agricoles <b>A</b> :           <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zone A</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur Af : (re)conquête agricole</li> <li>Secteur Aj : jardins familiaux</li> <li>Secteur Ap : protection paysagère</li> </ul> </li> <li><b>STECAL de la zone A :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Asta : restaurant proche de la retenue de Quinson.</li> <li>Astb : centre équestre et hébergement touristique</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les zones naturelles et forestières <b>N</b> :           <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zone N</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur Nco : secteur contribuant au maintien des continuités écologiques</li> <li>Secteur Nx : pour la gestion des déchets, des gravats</li> <li>Secteur Nt : secteur naturel situé autour du centre de vacances</li> </ul> </li> <li><b>STECAL de la zone N:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nst : le comblement des dents creuses à Notre Dame</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

Intitulé	Représentation graphique
Délimitation des zones U, AU, A et N définis par l'article R151-17 du code de l'urbanisme	 <p><b>N</b> Zone</p> <p><b>Ne</b> Secteur</p>

- Chaque zone, chaque secteur, chaque STECAL, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. « documents n°4-2, documents graphiques »).

## Article 7 : Les prescriptions graphiques règlementaires

- Les documents graphiques du règlement comportent diverses indications graphiques additionnelles.
- Ces indications sont réglementées dans le document 4.1.3 du PLU : Prescriptions Graphiques Règlementaires

<i>Intitulé de la prescription graphique</i>	<i>Représentation aux documents graphiques</i>
<i>Emplacements Réservés</i>	
<i>Polygones d’emprise maximale des constructions</i>	
<i>Secteur soumis à une OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation)</i>	
<i>Chemins piétons</i>	
<i>Linéaire de diversité commerciale</i>	
<i>Onde de submersion en cas de rupture de barrage</i>	
<i>Espaces boisés classés : bois et arbres isolés</i>	
<i>Espaces boisés classés</i>	
<i>Patrimoine naturel : structure paysagère à protéger</i>	
<i>Patrimoine écologique : zone humide</i>	
<i>Bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination</i>	
<i>Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i>	

## Article 8 : Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme.
- Se superposent aux règles de PLU, les articles d'ordre public définis au code de l'urbanisme ainsi que : des codes Civil, Rural, Forestier, de l'Environnement, de la Santé Publique, de la Construction et de l'Habitation, le Règlement Sanitaire Départemental, etc.

## Article 9 : Autorisations d'urbanisme

- Rappel aux pétitionnaires : Les articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Déclaration Préalable (DP), à Permis de Construire (PC), à Permis d'Aménager (PA), ou encore dispensés de toute formalité ; ainsi :
- L'édification de clôtures est subordonnée à déclaration préalable.
- les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral relatif au débroussaillage (cf. annexes du règlement, n°4.1.2 du PLU).

## Article 10 : Divisions

- Conformément à l'article L115-3 , dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages, le maintien des équilibres biologiques ou la possibilité de construire conformément au PLU.
- Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division, à l'intérieur des zones délimitées par une l'éventuelle délibération citée précédemment.
- Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

## Article 11 : Régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

- Conformément au décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location et aux dispositions du code de la construction et de l'habitation ; la mise en location d'un logement par un bailleur est soumise une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat, si la commune a pris une délibération en ce sens.

## Article 12 : Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)

- Régi par les articles L240-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général (cf. lexique aux annexes du règlement).
- Après approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLU du territoire de la commune.

## Article 13 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

- Conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les SUP sont identifiées aux documents graphiques du règlement (documents n°4-2 du PLU) et listées au sein des Annexes Générales (documents n°5 du PLU).

## Article 14 : Eaux potables et minérales

- A l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées.
- Article R2224-22 du code général des collectivités territoriales « Tout dispositif de prélèvement dont la réalisation est envisagée pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique est déclaré au Maire de la commune sur le territoire de laquelle cet ouvrage est prévu ».
- Article L1321-1 du code de la santé publique « toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine (...) sous quelque forme que ce soit (...) est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ».

## Article 15 : Règlements des lotissements

- Rappel aux pétitionnaires : Conformément aux dispositions de l'article L442-9, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes (...). »

## Article 16 : Adaptations mineures

- Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :
  - Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3, al 1 du code de l'urbanisme).
  - Elle doit être limitée.
  - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.
- Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. 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.
- Conformément à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, « l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## Article 17 : Protection du patrimoine archéologique

- Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à la DRAC.

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE**  
**Bâtiment Austerlitz - 21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE Cedex 1**

- Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.
- La commune ne fait pas l'objet d'un arrêté préfectoral délimitant des zones de présomption de prescription archéologique.

## Article 18 : Règles parasismiques

- L'intégralité du territoire communal étant située dans une **zone de sismicité de niveau modéré (zone 3)** sont applicables à la fois :
  - Les dispositions du décret du 22 octobre 2010 (n°2010-1254 et 2010-1255) ;
  - Les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011
    - ▣ Les prescriptions afférentes aux catégories de bâtiments concernées sont détaillées dans les annexes au règlement (documents n°4.1.2 du PLU)

## Article 19 : Défense incendie

- S'appliquent au territoire de Montmeyan :
  - Les articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme.
  - L'article R111-13 du code de la construction et de l'habitation.
  - L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
  - L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. (figurant en annexe 5 de la pièce 4.1.2 du PLU).
- Pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) : les articles 4 des zones du PLU reprennent les dispositions réglementaires du RDDECI.
- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : voir la pièce n°3 du PLU.

## Article 20 : Conservation des espèces protégées

- Conformément aux dispositions des articles L411-1 et 2 du code de l'environnement, il est rappelé au pétitionnaire que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation.

## Article 21 : Reconstruction à l'identique

- Application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (...). » Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

## Article 22 : Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre

- Application de l'article L152-4, alinéa 1° du code de l'urbanisme qui dispose : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. »

## Article 23 : Motifs de prescriptions spéciales

- Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui dispose : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

## Article 24 : Constructions existantes

- Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes » il s'agit des constructions « existantes à la date d'approbation du PLU ».
- Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale (cf. lexique).

## Article 25 : Débroussaillage et défrichement

- La réglementation sur le débroussaillage est obligatoire, il est prévu notamment par le code forestier (articles L131-10 et suivants), dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral. Voir l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et maintien en état débroussaillé (cf. annexes au présent règlement -document 4.1.2).
- Conformément aux dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, et en fonction des projets nécessitant un défrichement, celui-ci peut être soumis à évaluation environnementale ou à saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas.

## Article 26 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés sont autorisées dans les différentes zones du PLU.
- Ces ouvrages techniques d'intérêt général (pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de des zones du PLU.

## Article 27 : Zones humides

- Conformément à l'article L211-1 du code de l'environnement, les zones humides, identifiées ou non aux documents graphiques du PLU, doivent impérativement être conservées et strictement préservées.

- Elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdits.
- D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée en vigueur.

## **Article 28 : Haie anti dérive de produits phytosanitaires**

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 15 mars 2017, fixant les mesures prises pour l'application de l'article L253-7.1 du Code rural et de la pêche maritime, des mesures de protections adaptées doivent être mise en place par tout responsable d'ERP sensible, limitrophe d'un espace recevant l'application de produits phytopharmaceutiques (cf. annexes au présent règlement).

**Titre 2. :** Dispositions applicables  
aux zones **U**rbaines

---

# Zone Ua

*Caractère de la zone :*

*Extraits du rapport de  
présentation :*

*« La zone Ua représente principalement la délimitation du centre-ville, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.*

*Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu.*

*Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau, de commerces, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.*

⊙ **La zone Ua comporte un secteur « Uaj » :**

*Il correspond aux quartier-jardins situés au pied du village. Toutes les dispositions applicables à la zone Ua s'y appliquent, sauf dispositions contraires indiquées dans les articles de la zone Ua. »*

## Article Ua.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 ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les dépôts de toute nature supérieur à trois mois (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
  - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

## Article Ua.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum et ne sont autorisés s'ils sont justifiés par la topographie du site et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
  - Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- Mesures en faveur de la préservation du potentiel commercial du centre-ville :
  - Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée de la rue du Verdon (une partie de la RD 2013 identifiée par le linéaire de diversité commerciale sur le plan de zonage) n'est autorisé qu'à destination de services, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes, meublé de tourisme...), de commerces ou d'artisanat, d'équipements publics, et d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage.
- Mesures en faveur de la production de logements à caractère social :
  - Pour tout projet d'au moins 5 logements collectifs : est obligatoire la réalisation de logements sociaux (locatif social ou accession à la propriété) devant représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.
    - ➔ **Recommandation** : La production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

## Article Ua.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ✚ Accès

- 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 voisins.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Toutefois l'accès en double sens est à privilégier afin de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

- 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.

#### ✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 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.
- Pour tout projet de 5 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- 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 Ua.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors annexes et hors extensions de l'habitation) est de 400 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- **Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h. La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.**

#### ✚ Eau potable

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### ✚ Assainissement

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

### ✚ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

### ✚ 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 donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

### ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.

### ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Pour les nouveaux projets de construction de logements collectifs, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif (antenne collective).
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

## Article Ua.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## Article Ua.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes ;

- à **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
  - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;
  - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Dispositions spécifiques en secteur « Uaj » :**

- les constructions doivent être édifiées à un minimum de **15 mètres** du bord de la route départementale afin de laisser libres les espaces destinés aux jardins identifiés sur le zonage.

### Article Ua.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre,
  - soit en ordre discontinu, notamment en secteur « Uaj », à 3 mètres des limites séparatives.
  - Les annexes à l'habitation (hors piscine) sont autorisées en limite séparative si la longueur de l'annexe n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée, sans pouvoir dépasser **7 mètres de long** sur la limite séparative.
  - Les bassins de piscine, couverts ou non, doivent respecter un recul minimal de **1 mètre** par rapport aux limites séparatives.
  - toute nouvelle construction, installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
- Des implantations différentes sont admises pour :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée

### Article Ua.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

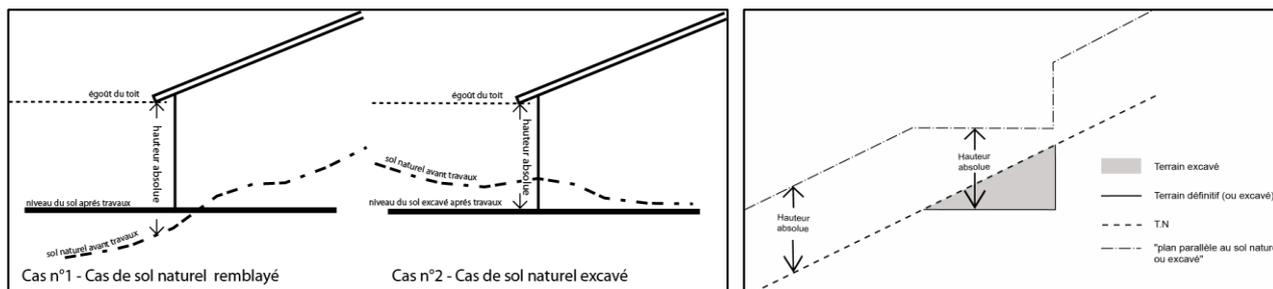
### Article Ua.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des constructions n'est pas réglementée.
  - Hormis pour les annexes à l'habitation (pool-house, garages ; ...) qui sont limitées à :
    - ▣ 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
    - ▣ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.

### Article Ua.10 : Hauteur maximale des constructions

#### ❖ Conditions de mesure de la hauteur autorisée

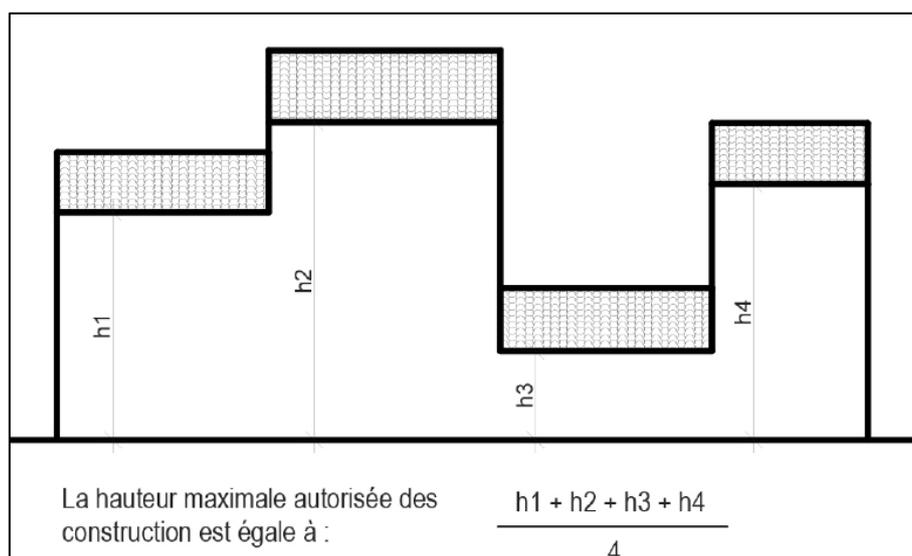
- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



### ✚ Hauteur maximale autorisée

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder la hauteur moyenne du front bâti de l'îlot, sans dépasser :
  - La hauteur mitoyenne la plus élevée,
  - Et dans tous les cas, la hauteur absolue de **12 mètres**.
  - La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres** au faîtage.
- Le front bâti à prendre en considération est **un ensemble continu de 4 constructions** à l'alignement des voies.

👉 Voir la règle de calcul ci-après :



- N'est pas soumis à cette règle :
  - la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
  - la surélévation d'un étage (R+1 soit 7 m) d'un bâtiment existant encadré par deux constructions R+0 ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans le cas où l'îlot n'est constitué que d'un immeuble, il peut se surélever de 2 mètres à l'égout.

### **Dispositions spécifiques en secteur « Uaj » :**

- La hauteur maximale des constructions autorisées est de 7 mètres.
- Cette disposition ne concerne pas les annexes à l'habitation dont la hauteur (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage**.

## Article Ua.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

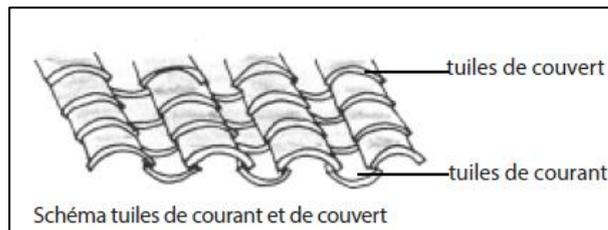
✎ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2 dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### ★ Toitures

- Les toitures sont simples, à 1, 2, 3 ou 4 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes, comprise entre 27% et 35%. 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.
- Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées).
- La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre ⇔
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.



#### ★ Faîtage

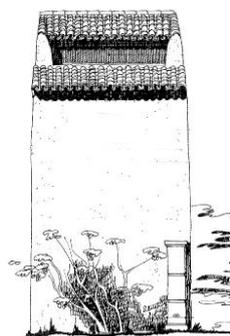
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

#### ★ Débords de la couverture

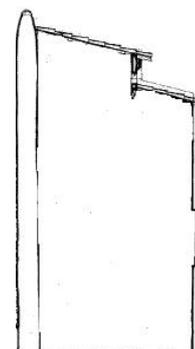
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. La tuile utilisée sera identique à celle de la toiture.

## ✪ Toitures et terrasses

- Sont autorisés les « pigeonniers » ou « colombiers » en tant qu'éléments saillant sur la toiture, avec rampant en amont et en aval, sans détoiturer, à l'abri de la pluie, et en retrait par rapport au nu de la façade (cf. schéma ci-contre).

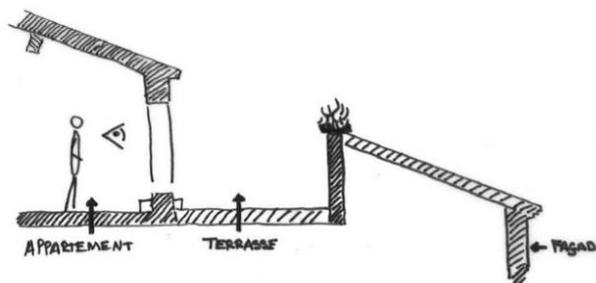


Coupe façade

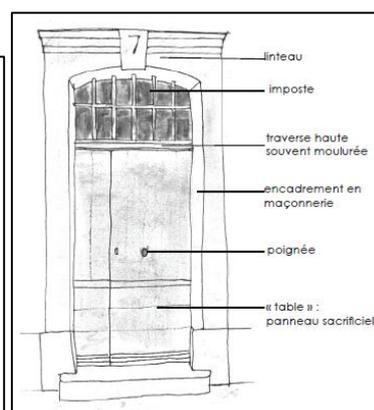
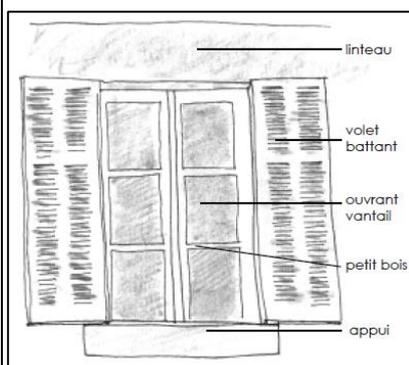
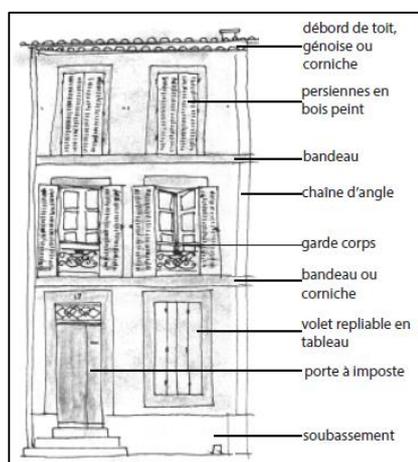


Coupe en travers

- Sont également autorisés les « souleillados » incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade et 1 mètre par rapport au faîtage. La surface ouverte dans la toiture ne concernera pas plus d'un quart du pan de toiture concerné par le souleillado. (cf. schéma ci-contre). Un seul souleillado par habitation est autorisé.



## ✪ Ouvertures



- Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les portes anciennes des maisons du centre-ville et leur encadrement d'origine en pierre appareillée doivent être préservées.

- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.

### ✪ Balcons

- Les balcons sont interdits.

### ✪ Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se rapprocher de la **palette de couleur** réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan et annexée au règlement (*document 4.1.2*).
- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin ( finition frottée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

### ✪ Couleurs

 Consulter la palette chromatique réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan (*document 4.1.2*).

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le centre-ville, quelques principes doivent être appliqués :
  - Alternner les couleurs,
  - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
  - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
  - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
    - ▣ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
  - En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré.
  - Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du centre-ville, et le blanc pur sont à proscrire.

### ✪ Boiseries des fenêtres et volets

- Les huisseries cintrées ou d'équerre en bois peint avec meneaux seront conservées; compter en principe 3 ou 4 carreaux sur la hauteur pour les fenêtres. Pour les plus anciennes menuiseries préférer les petits carreaux à la française et conserver les impostes avec moulure à entablement en partie haute quand elles existent. Les barres d'appuis en ferronneries de style sont à conserver ou à restituer, dans la mesure du possible.

### ✪ Encadrements des fenêtres et volets

- Les encadrements de baies seront conservés, restaurés ou restitués : soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural. Conserver également les feuillures pour les contrevents.

### ✪ Appuis des baies

- Conserver et restaurer, ou restituer, s'ils n'existent plus, les appuis fins habituellement, ainsi que les moulures au stuc. Dans certaines typologies les appuis sont en pierre calcaire moulurée: il convient de les restaurer (brossage, sablage, greffe de pierre éventuelle).

### ✪ Fenêtres et volets des constructions neuves

Pour celles qui s'inspirent de l'habitat traditionnel les recommandations sont identiques. Par contre les huisseries (fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris ou beige. Le bois sera toujours privilégié pour les volets et persiennes.

### ✪ Menuiseries des fenêtres et volets

- Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.
- Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.
- La suppression des petits carreaux, la pose de menuiseries standard et non adaptée à la forme d'origine ainsi que le remplacement d'une fenêtre à 2 vantaux par un seul vantail, sont à proscrire.
- Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain. Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Les portes de garage seront pleines.

### ✪ Boiseries des portes

- La porte d'entrée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice. Le linteau ou la «clé» parfois datée est un élément essentiel à la conservation du caractère et de la mémoire historique d'un édifice.
- La porte a souvent été conservée au cours des siècles alors que le reste de la façade a été modifié. C'est pourquoi on évitera son remplacement par une porte industrielle standardisée et anonyme ou faussement «stylée». On privilégiera la restauration et le remplacement des parties abîmées chaque fois que cela est possible. En cas de nécessité, elles seront changées à l'identique de l'origine en bois, la quincaillerie d'origine (pentures, bouton de porte, heurtoir...) sera conservée et remise en place. Si la porte d'origine a disparu, une porte d'entrée en bois sera restituée suivant les modèles historiques du centre-ville et en fonction de la typologie architecturale de la façade. Les encadrements en pierre seront nettoyés par hydro gommage dans la mesure du possible.
- Conserver et restaurer (de préférence à un remplacement) les portes d'entrée cintrées ou d'équerre en bois massif avec ou sans imposte; dans le cas d'un remplacement la porte devra s'inspirer des anciennes portes, en harmonie avec la typologie architecturale de l'immeuble.

### ✪ Encadrement des portes

- Les encadrements devront être conservés ou restaurés : soit peints au badigeon, soit en relief en pierre suivant les styles architecturaux.

### ✪ Seuils des portes

- Conserver, restaurer ou restituer les seuils et les emmarchements en pierre calcaire bouchardée ou en pierre marbrière, parfois en carrare, suivant les styles et les époques.
- En cas de changement de destination, la structure des portes de remises devra être conservée.

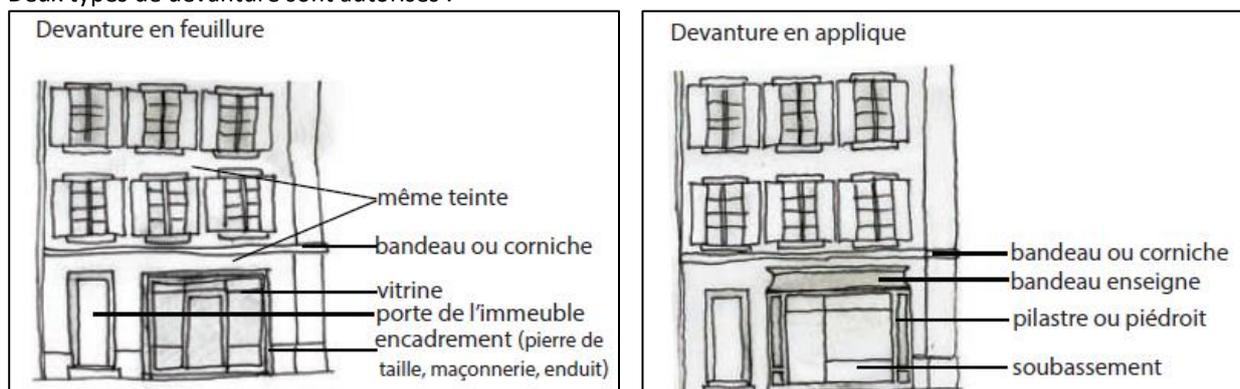
### ✪ Inscriptions publicitaires et enseignes : recommandations

- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » ou « fluo » sont interdites.
- Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce et par façade.
- L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.
- Les inscriptions publicitaires ou commerciales peintes sur les façades sont acceptées sur projet et uniquement après accord de la mairie.
- Les panneaux publicitaires fixés sur les façades sont interdits.
- Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et édifiées à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects, et éteints après la fermeture.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade.

### ✪ Devantures commerciales

✎ Consulter également les préconisations pour les devantures commerciales du centre-ville, dans les annexes au règlement, document n°4.1.2 du PLU.

- Deux types de devanture sont autorisés :



- La devanture en feuillure : devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur. La vitrine est positionnée à l'intérieur de la baie, en retrait de 15 à 20 cm environ par rapport au nu extérieur du mur.
- La devanture en applique : qui se présente telle une baie, intégrée dans un ensemble menuisé comprenant des panneaux latéraux; le bandeau supérieur recevant l'enseigne. La saillie du coffrage ne doit pas dépasser 25 cm par rapport au nu de la façade. Les panneaux sont menuisés et moulurés.

### ✪ Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont interdites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

### ✪ 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 afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

### ✪ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
  - s'ils sont intégrés à l'architecture de la toiture de la construction ;
  - s'ils ont la même teinte que celle des tuiles avoisinantes : principe des tuiles solaires ;
  - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

### ✪ Clôtures

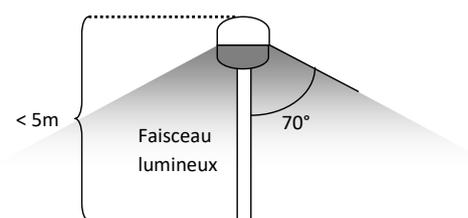
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,90 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
- Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs situés au-dessus des murs de soutènement sont autorisés dans les mêmes matériaux que les murs de soutènement.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

### ✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- Il est conseillé d'éviter l'installation de crosse en façade à hauteur de volets persiennes.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



## Article Ua.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Non règlementé.

### Article Ua.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

### Article Ua.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article Ua.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article Ua.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

# Zone Ub

*Caractère de la zone :*

*Extraits du rapport de  
présentation :*

*« La zone Ub représente la délimitation des quartiers situés en continuité du centre-ville, dans la « première couronne » et traversée par la déviation. Le tissu urbain est modérément lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu ; la densité est moindre que dans le centre urbain.*

*Une mixité et une complémentarité des différentes fonctions urbaines sont recherchées et, de par ses caractéristiques actuelles, l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif y est également propice. Il s'agit des espaces privilégiés pour le renouvellement urbain.*

*Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.»*

## Article Ub.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 ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
  - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

## Article Ub.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### ➔ Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum et ne sont autorisés s'ils sont justifiés par la topographie du site et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
  - Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- Mesures en faveur de la production de logements à caractère social :
  - Pour tout projet d'au moins 5 logements collectifs : est obligatoire la réalisation de logements sociaux (locatif social ou accession à la propriété) devant représenter au moins 20% de la surface de plancher totale.
    - ▣➔ Recommandation : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

## Article Ub.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ✚ Accès

- 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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Toutefois l'accès en double sens est à privilégier afin de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.
- 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.

## ✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement. Cette distance est portée à **5 mètres** si le projet comporte plus de 10 constructions.
- 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.
- Pour tout projet de **5 logements ou plus**, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements de trottoirs d'une largeur minimale d'1,20 m
- 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 Ub.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors annexes et hors extensions de l'habitation) est de 200 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- **Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h. La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.**

### ✚ Eau potable

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### ✚ Assainissement

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

### ✚ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.

- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

#### ✚ 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 donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

#### ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.

#### ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Pour les nouveaux projets de construction de logements collectifs, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif (antenne collective).
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

### Article Ub.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article Ub.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
  - **10 mètres** par rapport à la bordure des Routes Départementales ;
  - **7 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer;
  - **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;

 Est pris en compte dans ce calcul, la projection verticale, au sol de la construction projetée.

- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.

- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l’alignement de la RD13 et de 3 mètres des autres voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d’un véhicule et faciliter l’accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l’article 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 3 mètres précités ne sera pas exigée en limite de voie communale. Elle sera exigée en limite de voie départementale.
- Une implantation différente peut être admise :
  - 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 des constructions préexistantes.

### Article Ub.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** minimum des limites séparatives.
  - toute nouvelle construction ou installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
  - Les annexes à l’habitation (hors piscine) sont autorisées en limite séparative si la longueur de l’annexe n’excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée, sans pouvoir dépasser **7 mètres de long** sur la limite séparative. Cette règle est cumulative s’il y a plusieurs bâtiments en limite.
  - Les bassins de piscine, couverts ou non, doivent respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

### Article Ub.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n’est pas réglementé.

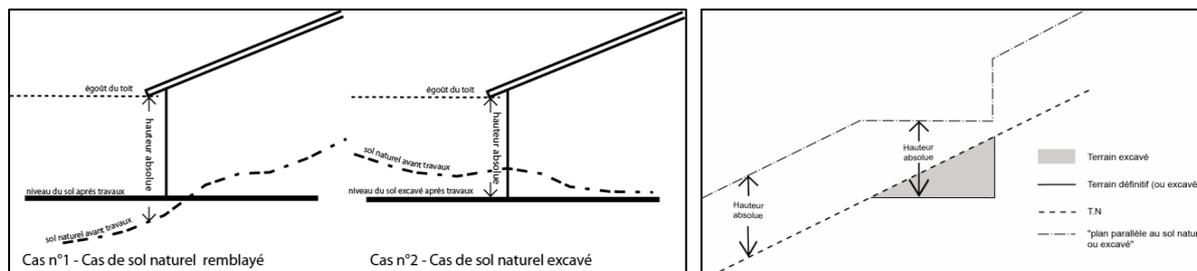
### Article Ub.9 : Emprise au sol des constructions

- L’emprise maximale des constructions à usage d’habitation ne peut excéder **30%** de la surface du terrain.
  - Ne sont pas comprises dans cette emprise maximale les annexes à l’habitation (pool-house, garages ; ...) qui sont limitées à :
    - ▣ 80m<sup>2</sup> d’emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
    - ▣ 40 m<sup>2</sup> d’emprise au sol pour le bassin de la piscine.
- Pour les nouvelles constructions ayant une autre destination autorisée en zone Ub (commerces, services...), l’emprise au sol ne peut excéder **40%** de la surface du terrain.
- Pour les logements collectifs à caractère social l’emprise est majorée à **40%**.
- L’emprise maximale n’est pas réglementée :
  - Pour les constructions à caractère social et les EHPAD.
  - Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

## Article Ub.10 : Hauteur maximale des constructions

### ✚ 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 conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



### ✚ Hauteur maximale autorisée

- La hauteur des constructions principales ne peut pas dépasser **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** ; elle est limitée à **3,50 mètres** lorsque la construction est édifée sur la limite séparative.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage**.
- N'est pas soumis à cette règle :
  - la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les EHPAD.
  - Les constructions collectives à usage d'habitation, pour lesquelles la hauteur est majorée à **9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** sur un maximum de 50% de l'emprise au sol.

## Article Ub.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2. dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## ✚ Dispositions particulières

### ✪ Toitures

Les toitures sont simples, à 2 ou 4 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**.

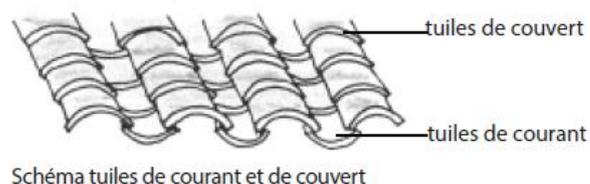
Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.

En cas de toiture à pente, les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.

Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les toitures à toit terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées. Aucune souche, superstructure ou appareil de climatisation n'est autorisé sur les toitures terrasses.



### ✪ Faîtage

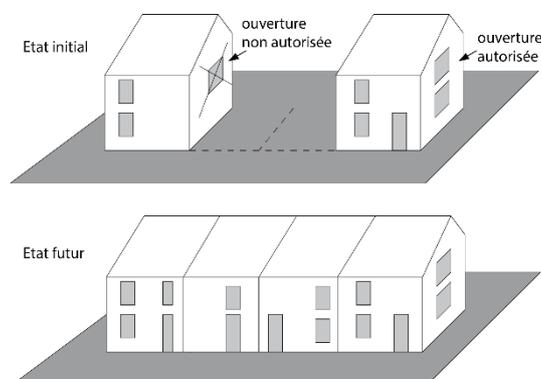
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

### ✪ Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

### ✪ Ouvertures

- Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (*cf. schéma*).



### ✪ Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se rapprocher de la palette de couleur réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan et annexée au règlement (*document 4.1.2*).
- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin ( finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

### ✪ Couleurs

 Consulter la palette chromatique réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan (*document 4.1.2*).

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans la zone, quelques principes doivent être appliqués :
  - Alternner les couleurs,
  - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
  - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
  - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
  - Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du quartier, et le blanc pur sont à proscrire.

### ✪ Menuiseries des fenêtres et volets

- Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

### ✪ Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.
- Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.
- L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.
- 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 enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

### ✪ Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit.

### ✪ 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 afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

### ✪ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
  - s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
  - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

### ✪ Clôtures

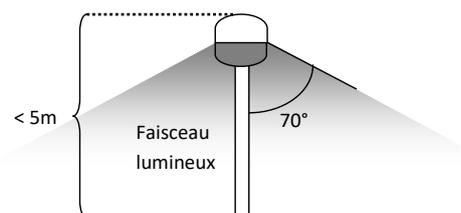
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
  - Les grillages souples.
- Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

### ✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).



- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- Il est conseillé d'éviter l'installation de crosse en façade à hauteur de volets persiennes.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.

### Article Ub.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, 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. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

### Article Ub.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 50% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.

- Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
- Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

#### **Article Ub.14 : Coefficient d'occupation du sol**

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### **Article Ub.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

- Les constructions Haute Qualité Environnementales sont recommandées.
- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques et capteurs solaires entre autres) est autorisée en toiture sous conditions cumulatives :
  - s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
  - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques
  - qu'ils ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

#### **Article Ub.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

# Zone Uc

*Caractère de la zone :*

*Extraits du rapport de  
présentation :*

*« La zone Uc représente la délimitation des quartiers résidentiels localisés en seconde couronne, en périphérie du centre-ville.*

*Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

⊙ La zone Uc comporte un secteur « Ucs » :

*Il correspond à un secteur de mixité sociale. Toutes les dispositions applicables à la zone Uc s'y appliquent, sauf dispositions contraires indiquées dans les articles de la zone Uc. »*

## Article Uc.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 ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement supérieur à trois mois des caravanes, hors des terrains aménagés.
  - Les garages collectifs de caravanes.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les dépôts de toute nature supérieur à trois mois (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
  - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.

## Article Uc.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uc.1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum et ne sont autorisés s'ils sont justifiés par la topographie du site et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
  - Les constructions à destination d'artisanat et les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone.
- Mesures en faveur de la production de logements à caractère social :
  - Pour tout projet d'au moins 6 logements collectifs : au moins 50% des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) à condition qu'ils représentent au moins 50% de la surface de plancher totale.
    - ➡ **Recommandation** : la production de logements à caractère social doit être favorisée notamment en cas de réhabilitation de logements vacants.

### **Disposition spécifique au secteur « Ucs » :**

- Seules les constructions à caractère social sont autorisées.

## Article Uc.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### ✚ Accès

- 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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Toutefois l'accès en double sens est à privilégier afin de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

- 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.

#### ✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 mètres** de bande de roulement. Cette distance est portée à **5 mètres** si le projet comporte plus de 10 constructions.
- 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. Toute impasse supérieure à 80 mètres devra disposer d'une aire de retournement pour les véhicules des pompiers.
- 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 Uc.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors annexes et hors extensions de l'habitation) est de 200 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- **Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h.-La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.**
- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : la zone Uc est concernée (voir la pièce n°3 du PLU).

#### ✚ Eau potable

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### ✚ Assainissement

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
  - En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

#### ❖ 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 donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

#### ❖ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.

#### ❖ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Pour les nouveaux projets de construction de logements collectifs, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif (antenne collective).
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

#### Article Uc.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## Article Uc.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
  - **20 mètres** par rapport à la bordure des Routes Départementales, pour les constructions à destination d'habitation ;
  - **10 mètres** par rapport à la bordure des Routes Départementales, pour les annexes aux habitations et pour les autres destinations autorisées dans la zone ;
  - **7 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer ;
  - à 5 mètres de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;

 *Est pris en compte dans ce calcul, la projection verticale, au sol de la construction projetée.*

- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article Uc12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 5 mètres précités ne sera pas exigée en limite de voie communale. Elle sera exigée en limite de voie départementale.
- Une implantation différente peut être admise :
  - 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 des constructions préexistantes.

## Article Uc.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** minimum des limites séparatives.
  - Les annexes à l'habitation (hors piscine) sont autorisées en limite séparative si la longueur de l'annexe n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée, sans pouvoir dépasser **7 mètres de long** sur la limite séparative.
  - Les bassins de piscine, couverts ou non, doivent respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - toute nouvelle construction, installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Uc.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

## Article Uc.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **15%** de la surface du terrain.
  - Ne sont pas comprises dans cette emprise maximale les annexes à l'habitation (pool-house, garages ; ...) qui sont limitées à :

- ▣ 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
- ▣ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
- Pour les nouvelles constructions ayant une autre destination autorisée en zone Uc (commerces, services...), l'emprise au sol ne peut excéder **40%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée :
  - Pour les constructions à caractère social et les EHPAD.
  - Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

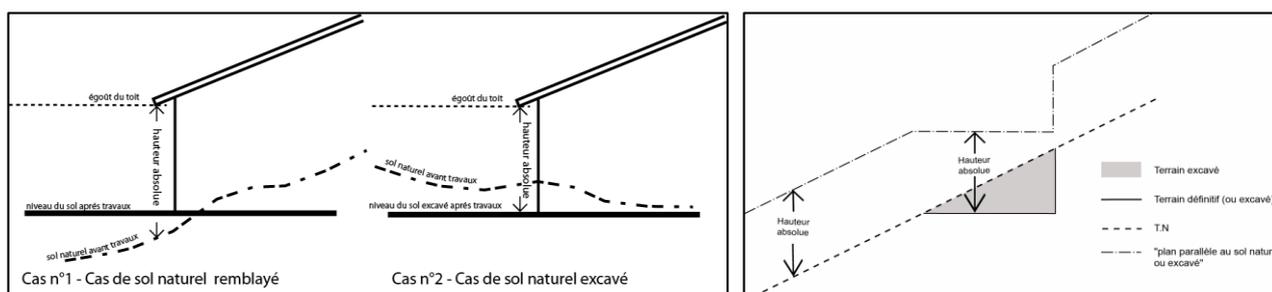
#### Disposition spécifique en secteur « Ucs » :

- L'emprise maximale des constructions à destination d'habitation ne peut pas excéder **60%** de la surface du terrain.

### Article Uc.10 : Hauteur maximale des constructions

#### ✚ 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 conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



#### ✚ Hauteur maximale autorisée

- La hauteur des constructions principales ne peut pas dépasser **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** ; elle est limitée à **3,50 mètres** lorsque la construction est édifée sur la limite séparative.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage** ;
- N'est pas soumis à cette règle :
  - la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les EHPAD.

#### Disposition spécifique au secteur « Ucs » :

- La hauteur maximale définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **9 mètres**.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage**.

### Article Uc.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### ✚ Dispositions générales

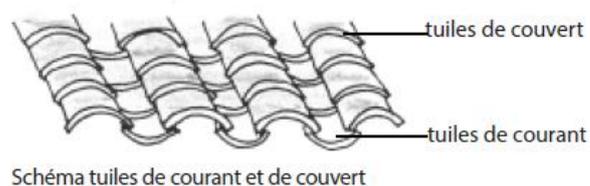
☞ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2. dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## ✚ Dispositions particulières

### ✪ Toitures

- Les toitures sont simples, à 2 ou 4 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. 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.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.
- Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Les toitures à toit terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées. Aucune souche, superstructure ou appareil de climatisation n'est autorisé sur les toitures terrasses.



### ✪ Faîtage

Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

### ✪ Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

### ✪ Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se rapprocher de **la palette de couleur** réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan et annexée au règlement (*document 4.1.2*).
- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.

- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

### ✪ Couleurs

 Consulter la palette chromatique réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan (document 4.1.2).

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués :
  - ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
  - peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique, et le blanc pur sont à proscrire.

### ✪ Menuiseries des fenêtres et volets

- Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

### ✪ Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.
- Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.
- L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.
- 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 enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder **80 cm maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

### ✪ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit.

### ✪ 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 afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

### ✪ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

### ★ Clôtures

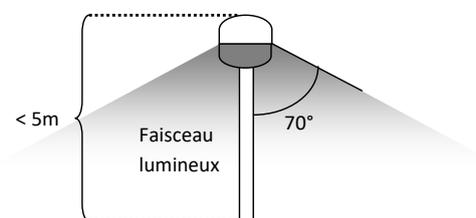
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
- Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

### ★ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

### ★ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- Il est conseillé d'éviter l'installation de crose en façade à hauteur de volets persiennes.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



## Article Uc.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'**environ 25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, 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. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.

- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

## Article Uc.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### Dans la zone Uc (hors secteur Ucs)

- **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 60% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### Disposition spécifique au secteur « Ucs » :

- **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 40% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### Dans la zone Uc et le secteur Ucs

- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).

— Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

#### Article Uc.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### Article Uc.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions Haute Qualité Environnementales sont recommandées.
- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques et capteurs solaires, entre autres) est autorisée en toiture sous conditions cumulatives :
  - s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
  - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques
  - qu'ils ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

#### Article Uc.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

# Zone Ud

*Caractère de la zone :*

*Extraits du rapport de  
présentation :*

*« La zone Ud représente la délimitation des espaces voués à accueillir des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.*

⊙ *La zone Ud comporte un secteur « Udt » :*  
*Il correspond à la reconversion du centre de vacances. »*

### Article Ud.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Seules les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article Ud.2 sont autorisées.

### Article Ud.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :
  - Les constructions et installations nécessaires à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.

#### **En secteur Udt :**

- Seule une opération d'ensemble sera autorisée.
- Sur ce terrain communal est autorisé : la démolition, reconstruction, et le changement de destination et extension des bâtiments du centre de vacances.
- Les destinations autorisées sont :
  - équipements d'intérêt collectifs et services publics.
  - Hébergement hôtelier et touristique, sauf habitations légères de loisirs.
  - Bureaux.
  - Centre de congrès et d'exposition.

### Article Ud.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **✚ Accès**

- 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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Toutefois l'accès en double sens est à privilégier afin de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.
- 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.

#### **✚ Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles 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.

#### **En secteur Udt :**

- Une piste DFCI périmétrale à la zone Udt est exigée.

## Article Ud.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale du futur bâtiment est de 400 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1h La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.
- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : la zone Udt est concernée (voir la pièce n°3 du PLU).

### ✚ Eau potable

- Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### ✚ Assainissement

- Toute installation ou construction doit être raccordée au **réseau collectif d'assainissement** par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### ✚ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

### ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.

#### ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

#### Article Ud.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### Article Ud.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Les constructions doivent être édifiées :
  - **20 mètres** par rapport à la bordure de la Route Départementale;
  - **7 mètres** par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer;
  - **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas de restauration des constructions préexistantes.

#### Article Ud.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** des limites séparatives.

#### Article Ud.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

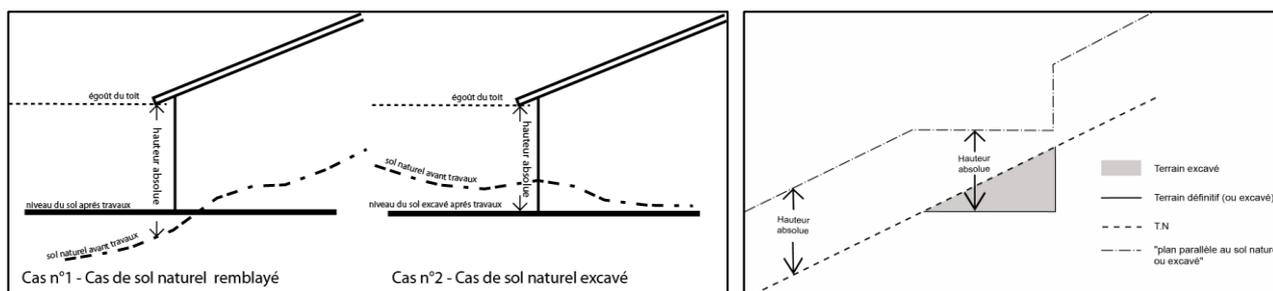
#### Article Ud.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

#### Article Ud.10 : Hauteur maximale des constructions

##### ✚ 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 conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé ;
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



## ✚ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser **7 mètres**.

## Article Ud.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

✎ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2. dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### ✚ Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

#### ***En secteur Udt :***

- Les constructions présentant un aspect bois sont autorisées.

#### ✚ Couleurs

✎ Consulter la palette chromatique réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan (document 4.1.2).

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués :
  - Alternier les couleurs,
  - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,

- Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
- Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique, et le blanc pur sont à proscrire.

### ✪ Clôtures

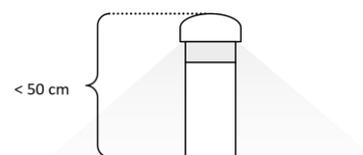
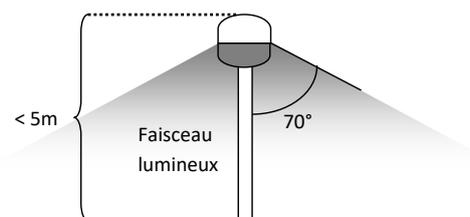
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
- Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

### ✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages (abords des constructions), nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- les bornes lumineuses disposeront d'un faisceau à 360°, et d'une hauteur maximum de 50 cm, avec réflecteur basse luminescence (non éblouissant) et garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



## Article Ud.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- En zone Ud, les aires de stationnement mutualisées sont à favoriser : espace de covoiturage et borne de recharge pour véhicules électriques sont imposés.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Un parking visiteurs doit être aménagé pour toute construction accueillant du public.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.

### Article Ud.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

### Article Ud.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article Ud.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions Haute Qualité Environnementales sont recommandées.
- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est vivement recommandée en toiture de bâtiments publics à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction.

## Article Ud.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

# Zone Ue

*Caractère de la zone :*

*Extraits du rapport de  
présentation :*

*« La zone Ue délimite le secteur réservé aux activités économiques en bordure de la route départementale, au lieu-dit Les Brégous.*

*Cette zone a vocation à accueillir les constructions et installations à destination d'artisanat, de bureaux, de services, d'industrie, d'entrepôts et exceptionnellement de commerce. »*

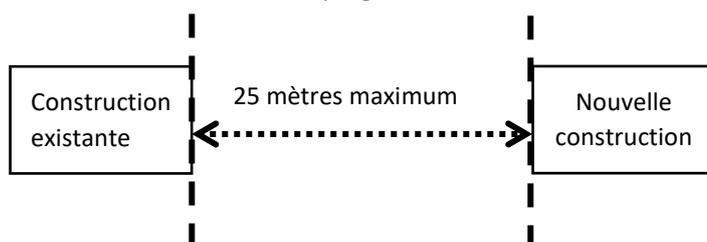
## Article Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les nouvelles constructions destinées à l'habitation.
  - Les piscines.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les dépôts de ferraille et de véhicules accidentés ou usagés.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Le camping hors des terrains aménagés.

## Article Ue.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Les constructions autorisées en zone Ue ne pourront s'implanter qu'en continuité d'une construction déjà existante : le principe de continuité appliqué est de maximum 25 mètres à compter du mur extérieur de la construction la plus proche. Ceci afin d'assurer une continuité progressive de l'urbanisation de la zone Ue. Voir schéma ci-dessous :



- Dans l'ensemble de la zone Ue, sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue1 respectant le caractère de la zone lequel autorise les destinations suivantes :
  - Services,
  - Bureaux,
  - Artisanat,
  - Industrie,
  - Entrepôt.
- Sont également autorisés:
  - Les aménagements et constructions à destination de commerce à condition :
    - ▣ 1°) d'être liés à la vente directe des produits confectionnés sur place ;
    - ▣ 2°) que la surface affectée à cette activité soit proportionnelle (1/3 maximum) et cohérente par rapport à la taille du site de production ;
    - ▣ 3°) que la surface affectée à cette activité soit inscrite dans le volume du bâtiment principal.
  - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum et ne sont autorisés s'ils sont justifiés par la topographie du site et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.

- Pour les constructions à destination d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, seules sont autorisés :
  - une extension de 30 % de la surface de plancher initiale
  - les annexes à l'habitation limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise (emprise totale de toutes les annexes y compris la piscine sur une même unité foncière).

### Article Ue.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ✚ Accès

- 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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Toutefois l'accès en double sens est à privilégier afin de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.
- 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.

#### ✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **6 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 Ue.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de la parcelle est de 100 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h. La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.

#### ✚ Eau potable

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### ✚ Assainissement

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au **réseau collectif d'assainissement** par des canalisations souterraines.

- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### ✚ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

#### ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes souples DFCl seront enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.

#### ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

### Article Ue.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article Ue.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Les constructions doivent être édifiées à :
  - **20 mètres** de la bordure de la Route Départementale ;
  - **7 mètres** de l'axe des autres voies existantes ou projetées.
  - **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer;

- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul de **5 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
  - 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 constructions en bordure des voies communales, celles-ci peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration des constructions préexistantes.

### Article Ue.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** minimum des limites séparatives.
  - Les bassins de piscine, couverts ou non, doivent respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - toute nouvelle construction, installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
  - des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ue.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

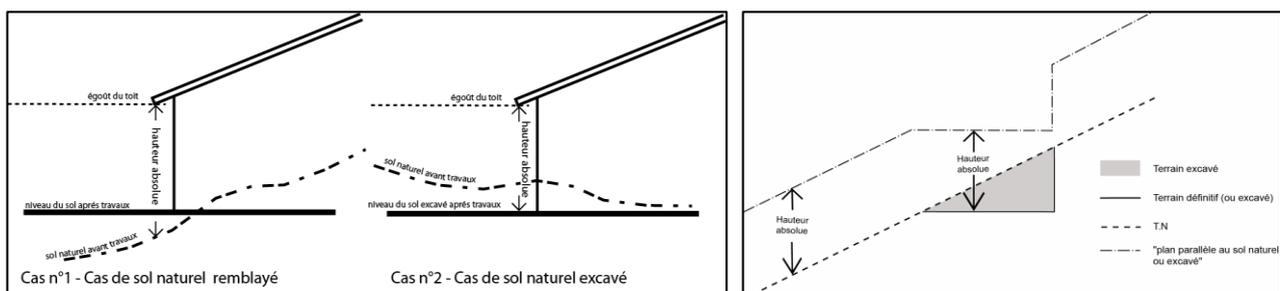
### Article Ue.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions respectant le caractère de la zone économique ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics.

### Article Ue.10 : Hauteur maximale des constructions

#### ✚ Conditions de mesure

- Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



## ✚ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions principales ne peut pas dépasser **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage** ;
- N'est pas soumis à cette règle :
  - la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - les ouvrages dont la spécificité technique nécessitent une hauteur différente.

## Article Ue.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2.dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### ✪ Implantation des constructions

- Les espaces dédiés au stockage extérieur (de matériaux, d'engins, ...) devront être réalisés en fond de parcelle et non visibles depuis la route départementale.
- Sur l'ensemble de la zone l'orientation des bâtiments devra être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements pluviaux. A ce titre, les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.

#### ✪ Toitures

- Les toitures autorisées sont les suivantes :
  - En cas de toiture végétalisée ou avec intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques, la toiture sera de type terrasse.
  - En cas de toiture de « type provençal », la pente de la toiture sera de 30% maximum et sera recouverte de tuiles rondes.
- Les équipements, machineries, chaufferies, extracteurs, ventilateurs, climatisations souches etc., devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâtiment et devront être regroupés et intégrés architecturalement.

#### ✪ Couleur et façades

- Les tons à privilégier doivent se fondre dans le paysage, et sont les suivants :
- Tons d'ocres sombres, terre d'ombre, terre de Siègne brûlée ou bois, finition mat dans tous les cas.
- Tons de gris anthracite foncé et béton, acier mat, métal mat ou verre.
- Les contrastes en termes de couleur ou de matériaux doivent être évités, ainsi que les encadrements des ouvertures.
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.

- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.
- Les façades, côté route départementale, doivent être pensées comme des supports de communication : l'architecture doit s'adapter à l'image de l'artisan ou de l'entreprise.

### ✪ Clôtures

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs bahuts, murs, murets sont interdits.
- Les portails doivent impérativement s'accorder avec les clôtures.

### ✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.
- La conservation des murs de pierres sèches existants doit être privilégiée.

### ✪ Portails

- Ils seront réalisés en retrait à une distance minimale de **5 m** mesurés par rapport à l'alignement de la voie.
- Ils doivent être de caractère simple et de proportions harmonieuses.

### ✪ Appareils de climatisation et d'extraction d'air

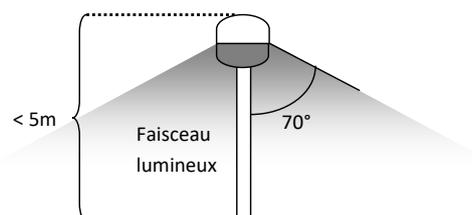
- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

### ✪ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction (en terme de coloris notamment) : toitures, garde-corps, brise-soleil, volets solaires, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc., et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).



- Les éclairages extérieurs, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.

#### ✪ Inscriptions publicitaires et enseignes

- 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 enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.
- Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.
- L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade, ni dépasser l'égout du toit. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.
- Les enseignes posées à plat sur une façade devront être apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment.
- Dans le cas d'enseignes éclairées, l'éclairage se fera par spots, rampe lumineuse, lettres boîtier dont la tranche sera opacifiée, tubes néon, LED (diode électroluminescentes). Les enseignes sont éteintes entre 0h00 et 6h00.
- Les enseignes bandeau pourront être constituées d'un panneau sur lequel les caractères pourront être peints directement dessus ou découpés et fixés, avec ou sans entretoise. Cette enseigne bandeau pourra être constituée d'un caisson lumineux de couleur sombre dans lequel les caractères éclairent en négatif.
- Il n'y a pas de police de caractères particulière à respecter, non plus que de couleur particulière pourvu que l'ensemble reste sobre et que la couleur des caractères soit en harmonie avec le bandeau et l'ensemble de la façade. Toutefois, les couleurs vives ou criardes sont interdites.
- La hauteur des enseignes ne peut excéder 1 mètre.
- Les enseignes scellées au sol et les totems sont autorisées si elles mesurent au maximum 2 x 1 m soit 2 m<sup>2</sup> maximum. Elles ne pourront dépasser 4 mètres de haut.
- Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.
- Les enseignes à faisceau de rayonnement laser sont interdites.
- En aucun cas, les enseignes, panneaux, supports publicitaires etc., ne devront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

#### Article Ue.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques, en dehors de la voirie publique :
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les tonnelles sont vivement conseillées pour tout espace de stationnement. Celles-ci devront être associées à des plantes grimpantes.
- Les ombrières photovoltaïques sont vivement conseillées pour tout espace de stationnement.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité et limiter les écoulements des eaux pluviales.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Les nouveaux espaces de stationnement, s'ils sont clos et privés, devront être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructure de recharges pour les véhicules électriques.

### Article Ue.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 10% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôture végétalisée de type bocagère, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

### Article Ue.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article Ue.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions Haute Qualité Environnementales sont recommandées.

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- Est incité la mise en place d'une part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves.
- Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est vivement recommandée en toiture de bâtiments publics à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction.

### **Article Ue.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Des dispositifs de branchement et/ou des fourreaux de réserve doivent être prévus et installés de façon à ce que toute nouvelle construction puisse être raccordée, à terme, aux réseaux à Très Haut Débit.

# Zone Uf

Caractère de la zone :

Extraits du rapport  
de présentation :

« La zone Uf délimite les quartiers périphériques au village où quelques « dents creuses » peuvent encore accueillir des constructions.

**La zone Uf délimite deux secteurs :**

- ⊙ **Le secteur Ufa** où l'extension de la construction existante à destination d'habitation est autorisée ;
- ⊙ **Le secteur Ufb** où une construction d'habitation est autorisée dans les polygones d'emprise maximale identifiés au zonage ».

### Article Uf.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uf 2 sont interdites.

### Article Uf.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Seuls sont autorisés :
  - Les destinations d'habitation : logements et hébergements.
  - Les annexes à l'habitation.
  - Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'intérêt collectif.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum et ne sont autorisés s'ils sont justifiés par la topographie du site et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.

### Article Uf.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ✚ Accès

- 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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Toutefois l'accès en double sens est à privilégier afin de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.
- 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.

#### ✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 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 Uf.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors annexes et hors extensions de l'habitation) est de 200 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.

● Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h. La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.

- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : la zone Uf est concernée (voir la pièce n°3 du PLU).

#### ❖ Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### ❖ Assainissement

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
  - En l'absence de possibilité réelle dûment démontrée de raccordement sur le réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Il sera dimensionné en fonction de la capacité d'accueil de la construction et en fonction de la capacité d'absorption du sol pour ce qui relève de l'évacuation des effluents traités.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

#### ❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

#### ❖ 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 donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.

- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

#### ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.

#### ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Pour les nouveaux projets de construction de logements collectifs, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif (antenne collective).
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

#### Article Uf.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### Article Uf.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

##### Dispositions spécifiques au secteur Ufa :

- Toute extension de construction et création d'annexes (garages, piscines...) doit respecter un recul minimum de :
  - **10 mètres** par rapport à la bordure des Routes Départementales ;
  - **5 mètres** par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer ;
  - **5 mètres** de la berge des cours d'eau ou canaux existants ou à créer ;

 Est pris en compte dans ce calcul, la projection verticale, au sol de la construction projetée.

- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 5 mètres précités ne sera pas exigée. Elle sera exigée en limite de voie départementale.
- Une implantation différente peut être admise :
  - 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 ;

##### Dispositions spécifiques au secteur Ufb :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit s'implanter dans le polygone d'emprise maximale porté au zonage.
- La construction d'annexes (garages, piscines...) doit respecter un recul minimum de :
  - **5 mètres** par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer ;
  - **5 mètres** de la berge des cours d'eau ou canaux existants ou à créer ;

👉 Est pris en compte dans ce calcul, la projection verticale, au sol de la construction projetée.

- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 5 mètres précités ne sera pas exigée. Elle sera exigée en limite de voie départementale.
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Uf.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** minimum des limites séparatives.
  - Les annexes à l'habitation (hors piscine) sont autorisées en limite séparative si la longueur de l'annexe n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée, sans pouvoir dépasser **7 mètres de long** sur la limite séparative.
  - Les bassins de piscine, couverts ou non, doivent respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - toute nouvelle construction, installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

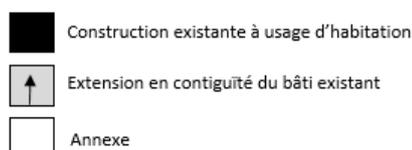
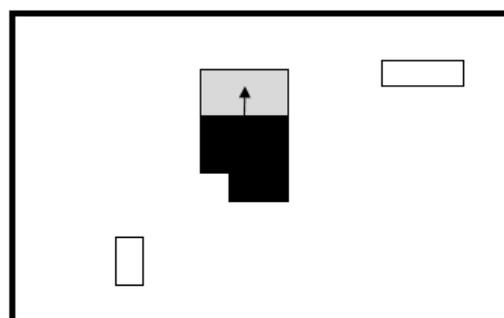
### Article Uf.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article Uf.9 : Emprise au sol des constructions

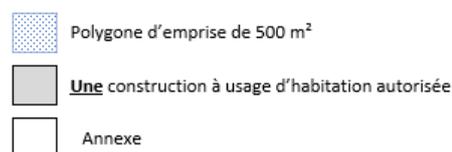
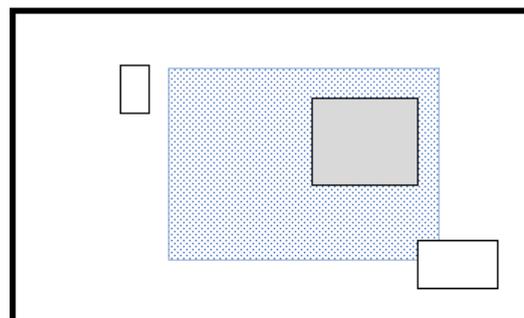
#### Dispositions spécifiques au secteur Ufa :

- Seules sont autorisées :
  - les extensions des constructions existantes à destination d'habitation régulièrement édifiées, à condition que :
    - ➡ la surface de plancher totale, extension comprise, soit limitée à **250 m<sup>2</sup>** maximum (construction initiale et extension comprise).
    - ➡ l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant.
  - les annexes à l'habitation (pool-house, garage; ...) qui sont limitées à :
    - ➡ 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
    - ➡ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
    - ➡ Ces annexes doivent impérativement être implantées dans le secteur Ufa.

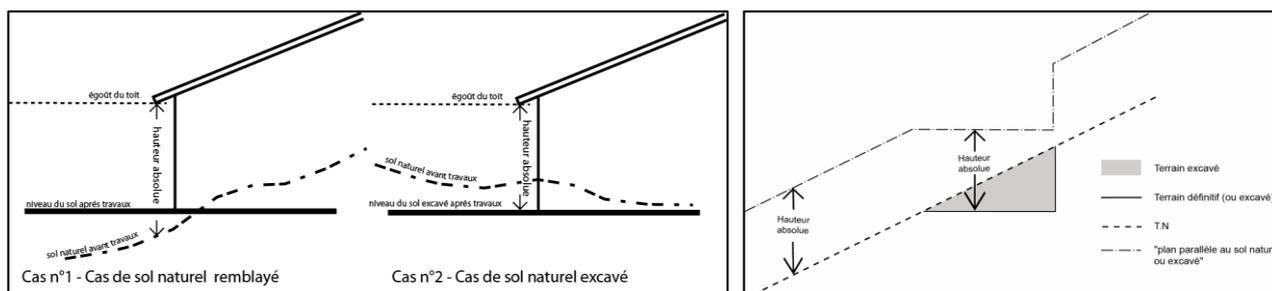


**Dispositions spécifiques au secteur Ufb :**

- Seules sont autorisées :
  - Une construction à destination d'habitation par polygone, à condition que :
    - ▮ la surface de plancher de la construction projetée soit limitée à maximum **250 m<sup>2</sup>**.
    - ▮ l'extension future de cette construction sera autorisée sous réserve que la surface de plancher, extension comprise, ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>**.
    - ▮ La construction peut s'implanter librement au sein des polygones d'emprise de construction portées aux documents graphiques du PLU (zonage) : chaque polygone d'emprise atteint une superficie de 500m<sup>2</sup>.
    - ▮ **une seule** construction principale à destination d'habitation est autorisée par polygone d'emprise.
  - les annexes à l'habitation (pool-house, garages ; ...) qui sont limitées à :
    - ▮ 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
    - ▮ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
    - ▮ Ces annexes peuvent s'implanter hors du polygone d'emprise mais impérativement être implantées dans le secteur Ufb.

**Article Uf.10 : Hauteur maximale des constructions****✚ 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 conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.

**✚ Hauteur maximale autorisée**

- La hauteur des constructions principales ne peut pas dépasser **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** ; elle est limitée à **3,50 mètres** lorsque la construction est édifiée sur la limite séparative.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage** ;
- N'est pas soumis à cette règle :
  - la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Uf.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

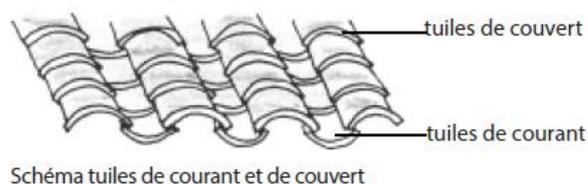
✎ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2.dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### ✪ Toitures

- Les toitures sont simples, à 2 ou 4 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. 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.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.
- Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Les toitures à toit terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées. Aucune souche, superstructure ou appareils de climatisation ne sont autorisés sur les toitures terrasses.



#### ✪ Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

#### ✪ Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

#### ✪ Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.

- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se rapprocher de **la palette de couleur** réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan et annexée au règlement (*document 4.1.2*).
- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frottassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

### ★ Couleurs

 Consulter la palette chromatique réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan (*document 4.1.2*).

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le centre-ville, quelques principes doivent être appliqués :
  - Alternner les couleurs,
  - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
  - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
  - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
    - ▮ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du centre-ville, et le blanc pur sont à proscrire.

### ★ Menuiseries des fenêtres et volets

- Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

### ★ Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les inscriptions publicitaires et enseignes sont interdites.

### ★ Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit.

### ★ 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 afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

### ★ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
- si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

### ✪ Clôtures

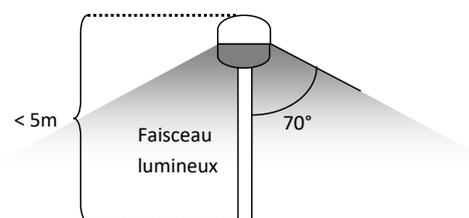
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
- Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

### ✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



## Article Uf.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, 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.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

## Article Uf.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 75% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

## Article Uf.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## Article Uf.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions Haute Qualité Environnementales sont recommandées.
- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
- Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

## **Article Uf.16 :** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

# Zone Ut

*Caractère de la zone :*

*Extraits du rapport de  
présentation :*

*« La zone Ut délimite le secteur réservé aux activités d'hôtellerie de plein air situées dans l'enveloppe urbaine.*

*Cette zone a vocation à accueillir les constructions et installations liées aux campings Lou Troumpetoun et l'Eouvière »*

### Article Ut.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### Article Ut.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Sont autorisés :
  - L'aménagement de terrains de camping et de caravaning correspondant à l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.
  - Des habitations légères de loisirs, et les résidences mobiles de loisirs, dont l'hébergement touristique insolite de type yourtes, cabanes dans les arbres, roulottes, bulles ... ne constituant pas d'habitat permanent et dans la limite du nombre d'emplacements autorisé par arrêté préfectoral.
  - Les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les aires de camping-car.
  - Les piscines.
  - Les bâtiments nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des activités de camping caravaning (sanitaires, locaux d'accueil, salles de réunion, commerces liés à l'exploitation du terrain, logement de fonction...).
  - Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
  - Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si elles sont de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel.

### Article Ut.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ✚ Accès

- 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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Toutefois l'accès en double sens est à privilégier afin de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.
- 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.

#### ✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles 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 Ut.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ❖ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'emplacement le plus éloigné (tente, caravane, HLL...) est de 200 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.
- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : la zone Ut est concernée (voir la pièce n°3 du PLU).

### ❖ Eau potable

- Toute installation ou construction, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### ❖ Assainissement

- Toute installation ou construction, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### ❖ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

### ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.

### ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

### Article Ut.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article Ut.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Les constructions doivent être édifiées à :
  - **20 mètres** de la bordure de la Route Départementale ;
  - **7 mètres** de l'axe des autres voies existantes ou projetées.
  - **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
  - pour les constructions et installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas de restauration des constructions préexistantes.

### Article Ut.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** des limites séparatives.
  - toute nouvelle construction, installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ut.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

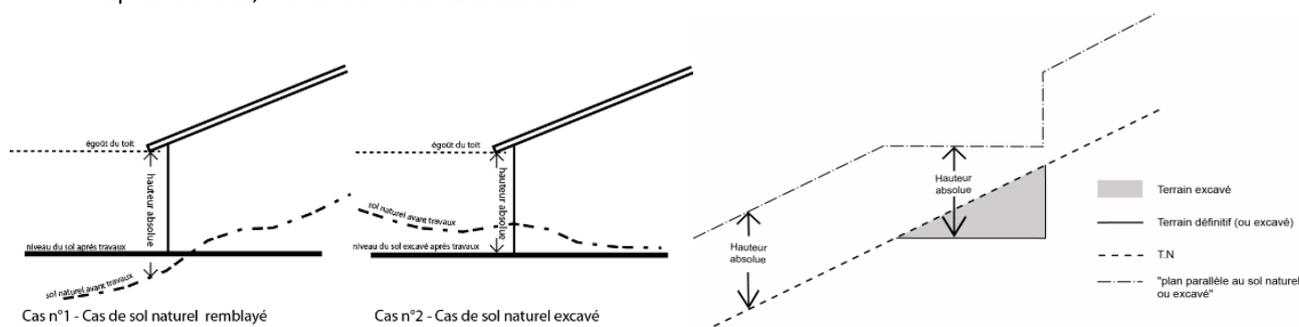
### Article Ut.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des nouvelles constructions respectant le caractère de la zone ne peut excéder 40% de la surface du terrain.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics.

## Article Ut.10 : Hauteur maximale des constructions

### ✚ Conditions de mesure

- Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



### ✚ Hauteur absolue

- La hauteur des nouvelles constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut pas dépasser **3 mètres**.
- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics, ainsi que les ouvrages dont la spécificité technique nécessitent une hauteur différente.

## Article Ut.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2. dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### 🌟 Implantation des constructions

- La construction doit s'insérer dans la topographie originelle du terrain, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements à 2 mètres maximum.

#### 🌟 Toitures

- Les toitures autorisées sont les suivantes :
  - En cas de toiture végétalisée ou avec intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques, la toiture sera de type terrasse.
  - En cas de toiture de « type provençal », la pente de la toiture sera de 30% maximum et sera recouverte de tuiles rondes.
  - En cas d'hébergement insolite de type cabane, yourte.... La toiture n'est pas règlementée.

- Les équipements, machineries, chaufferies, extracteurs, ventilateurs, climatisations souches etc., devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâtiment et devront être regroupés et intégrés architecturalement.

#### ✧ Couleur et façades

- Les teintes utilisées doivent faire références à la palette de couleur (document 4.1.2), ou privilégier les teintes aspect bois. Dans tous les cas, elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits y compris pour les habitations légères de loisirs (mobile home...)
- Les façades doivent être traitées de façon homogène.
- Le nombre de matériaux doit être limité par bâtiment.
- Seules les entrées clairement identifiées (décrochement, ...) peuvent autorisées une couleur ou un matériau contrastant.
- les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.

#### ✧ Clôtures

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches et claustras, etc.) sont interdits.
- Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisés.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre d'assurer la libre circulation des eaux (transparence hydraulique).
- Les murs bahuts, murs, murets sont interdits.
- Les portails doivent impérativement s'accorder avec les clôtures.

#### ✧ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

#### ✧ Portails

- Ils seront réalisés en retrait à une distance minimale de **3 m** mesurés par rapport à l'alignement de la voie.
- Ils doivent être de caractère simple et de proportions harmonieuses.

#### ✧ Appareils de climatisation et d'extraction d'air

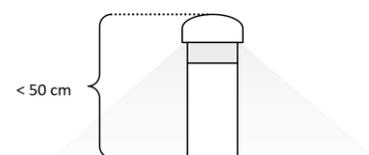
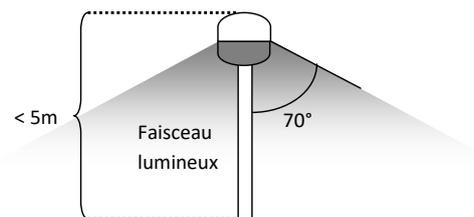
- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

#### ✧ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires ne sont autorisés que s'ils sont intégrés à l'architecture de la construction (en termes de coloris notamment) : toitures, garde-corps, brise-soleil, volets solaires, sous forme d'auvent, implantation au sol, etc.,
- et à condition de privilégier des installations discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

## ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages (abords des constructions), nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile).
- Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés.
- L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction.
- L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- les bornes lumineuses disposeront d'un faisceau à 360°, et d'une hauteur maximum de 50 cm, avec réflecteur basse luminosité (non éblouissant) et garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



## ✪ Inscriptions publicitaires et enseignes

- 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 enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les pré-enseignes, les caissons lumineux et les enseignes « néon » sont interdites.
- Une seule enseigne drapeau est autorisée par commerce.
- L'enseigne est composée de lettres peintes, de lettres découpées (rétroéclairées si besoin) ou d'un panneau en applique. Le texte de l'enseigne est à centrer par rapport à la devanture.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 centimètres maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 centimètres du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

## Article Ut.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Doivent être définies, en fonction du type d'équipement et des besoins y afférent :
- des aires de stationnement pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- des aires de stationnement pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Il doit être aménagé au minimum une place de stationnement par emplacement (tente, caravane,...).
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).
- Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

### Article Ut.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire sur les limites du camping voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

### Article Ut.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article Ut.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée.
- Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.
- Est incité la mise en place d'une part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves.
- Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est vivement recommandée en toiture de bâtiments publics à la condition sine qua non d'être intégré de façon harmonieuse à la construction.

### Article Ut.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Des dispositifs de branchement et/ou des fourreaux de réserve doivent être prévus et installés de façon à ce que toute nouvelle construction puisse être raccordée, à terme, aux réseaux à Très Haut Débit.

**Titre 3. :** Dispositions applicables  
aux zones **A U**rbaniser

---

# Zone 1AU

Caractère de la zone :

« Les zones 1AU sont les zones d'urbanisation future soumises à conditions d'aménagement et d'équipement avant toute ouverture à l'urbanisation.

Les conditions sont définies dans le présent règlement ainsi qu'au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Les zones 1AU sont les suivantes :**

- ⊙ **1AUa : Le Claou Les Moulières**
- ⊙ **1AUb : La Ferrage**
- ⊙ **1AUc : Route de Quinson**

Les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc, situées dans l'enveloppe urbaine, ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de bureau, de commerce, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour chacune des zones 1AU : Les constructions y seront autorisées à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de chacune des zones, voir le document n°3 du PLU. »

Extraits du rapport de  
présentation :

## Article 1AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - Les constructions et activités à destination de commerces, d'artisanat, d'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
  - Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, matériaux...).
  - Les nouvelles antennes relais de radiotéléphonie.
  - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

## Article 1AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article « 1AU : 1 » respectant le caractère de la zone et sont autorisées les occupations et utilisations qui respectent les conditions suivantes :

### **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa du quartier « Le Claou Les Moulières », est conditionnée à la réalisation :**

 Consulter le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

- De l'extension du réseau d'assainissement collectif ou de la création d'une micro-station ;
- De la réalisation de la voirie : celle-ci doit être compatible avec l'OAP de la zone 1AUa.
- Du respect de la trame verte et des marges de recul identifiées dans l'OAP de la zone 1AUa.

~~Du respect du phasage prévu dans l'OAP de la zone 1AUa.~~

### **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb du quartier « Les Ferrages », est conditionnée à la réalisation :**

 Consulter le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

- De l'extension du réseau d'assainissement collectif ou de la création d'une micro-station ;
- De la réalisation de la voirie : celle-ci doit être compatible avec l'OAP de la zone 1AUb.
- Du respect de la trame verte et de la haie anti dérive identifiées dans l'OAP de la zone 1AUb ;
- Du respect du phasage prévu dans l'OAP de la zone 1AUb.

### **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc du quartier « Route de Quinson », est conditionnée à la réalisation :**

 Consulter le document n°3 du PLU. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

- De l'extension du réseau d'assainissement collectif ou de la création d'une micro-station ;
- De la réalisation de la voirie : celle-ci doit être compatible avec l'OAP de la zone 1AUc.

- Du respect de la trame verte et des écrans paysagers identifiés dans l'OAP de la zone 1AUc.
- Seules s'affranchissent des règles ci-dessus :
  - les extensions limitées à 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
  - ainsi que les annexes limitées à :
    - ▣ 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise cumulée de toutes les annexes hors piscine).
    - ▣ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.

### Article 1AU.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ✚ Accès

- 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.

#### ✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles 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** (bandes de stationnement exclues).
- 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 inférieures à 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive : il faut compter un minimum de 200 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'une aire de retournement.
- 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 1AU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors annexes et hors extensions de l'habitation) est de 200 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- **Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h. La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.**
- Le PLU de Montmeyan comporte en outre des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : la zone 1AUa et la zone 1AUc sont concernées par ces OAP supplémentaires qui s'appliquent en complément de leurs OAP propres (voir la pièce n°3 du PLU).

#### ✚ Eau potable

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

## ✚ Assainissement

- Toute installation, construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines. Celles-ci seront réalisées au fur et à mesure suivant le phasage prévu dans les OAP : 🖱 Consulter le document n°3 du PLU.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

## ✚ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux afin d'assurer la transparence hydraulique.

## ✚ 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 donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

## ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrés suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, mare tampon).

## ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Le réseau sera réalisé au fur et à mesure suivant le phasage prévu dans les OAP : 🖱 Consulter le document n°3 du PLU.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

### Article 1AU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article 1AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

 Consulter le document n°3 du PLU.

- Les constructions doivent être édifiées à :
  - **20 mètres** de la bordure des routes départementales RD 13 et RD30 et de la route de La Ferrage.
  - **5 mètres** de l'axe des autres voies existantes ou projetées ou à l'alignement des voies de desserte.
  - **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - constructions et installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'alignement en limite de voie privée est autorisé, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 5 mètres précités ne sera pas exigée en limite de voie communale. Elle sera exigée en limite de voie départementale.

### Article 1AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

 Consulter le document n°3 du PLU.

- Sont autorisées
  - Les annexes à l'habitation (hors piscine) sont autorisées en limite séparative si la longueur de l'annexe n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée, sans pouvoir dépasser **6 mètres de long** sur la limite séparative.
  - Les bassins de piscine, couverts ou non, doivent respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - toute nouvelle construction, installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article 1AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Article non règlementé.

### Article 1AU.9 : Emprise au sol des constructions

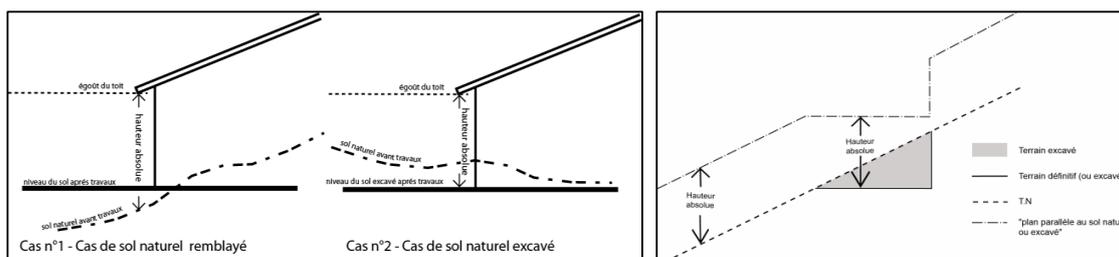
- L'emprise maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder :
  - **En zone 1AUa : 30%** de la surface du terrain.

- **En zone 1AUb : 50%** de la surface du terrain.
- **En zone 1AUc : 40%** de la surface du terrain.
- Ne sont pas comprises dans ces emprises maximales les annexes à l'habitation (pool-house, garages ; ...) qui sont limitées à :
  - ▣ 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
  - ▣ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
- L'emprise maximale n'est pas règlementée :
  - Pour les constructions à caractère social et les EHPAD.
  - Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Pour les logements collectifs à caractère social l'emprise est majorée à **60%**.
- L'emprise doit rester compatible avec le positionnement prévu dans les OAP, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

## Article 1AU.10 : Hauteur maximale des constructions

### ✚ Conditions de mesure

- Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



### ✚ Hauteur maximale autorisée

- La hauteur des constructions principales ne peut pas dépasser **6 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère** ; elle est limitée à **3,50 mètres** lorsque la construction est édifée sur la limite séparative.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage** ;
- N'est pas soumis à cette règle :
  - la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les EHPAD.
  - Les constructions collectives à usage d'habitation, pour lesquelles la hauteur est majorée à **9 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère** sur un maximum de 50% de l'emprise au sol.

## Article 1AU.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

- 👉 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2. dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## ✚ Dispositions particulières

### ✪ Implantation des constructions

- La construction doit s'insérer dans la topographie originelle du terrain, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements à 2 mètres maximum.

### ✪ Toitures

- Les toitures sont simples, à 2 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. 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.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.
- Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Les toitures à toit terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées. Aucune souche, superstructure ou appareils de climatisation ne sont autorisés sur les toitures terrasses.

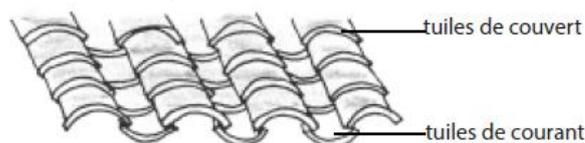


Schéma tuiles de courant et de couvert

### ✪ Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faitage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

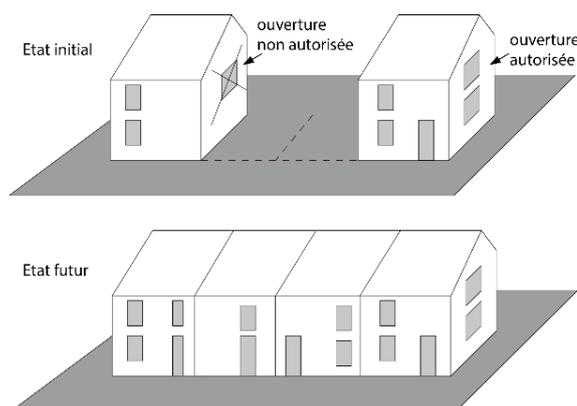
### ✪ Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

### ✪ Ouvertures

- Exception faite des locaux à destination de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.

- Les ouvertures sont à réaliser selon les dessins traditionnellement rencontrés dans le centre ancien, de manière à préserver sa typologie architecturale et son identité. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.
- Les soubassements en saillies ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
- Afin de favoriser la mitoyenneté, les ouvertures (telles que portes et fenêtres) ne doivent pas empêcher l'adossement ou l'accolement des constructions (*cf. schéma*).



### ✪ Enduits et revêtements

✎ Consulter la palette chromatique réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan (document 4.1.2).

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception du bois ou de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et doit être conforme à la palette de couleur.
- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

### ✪ Couleurs

✎ Consulter la palette chromatique réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan (document 4.1.2).

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le centre-ville, quelques principes doivent être appliqués :
  - Alternier les couleurs,
  - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
  - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
  - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- ▶ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du centre-ville, et le blanc pur sont à proscrire.
- En zone 1AUa : seules les teintes « terre » et terre de Sienne» seront autorisées (RAL 105-0420 / 106-3480 / 108-4211 450 A / 109 – 3481 28 SA / 111 -4212 / 112 -3762 / 110 – 3483)

### ✪ Encadrements des fenêtres et volets

- Les encadrements de baies sont soit peints au badigeon dans la plupart des cas, soit en relief en pierre ou au stuc mouluré suivant le style architectural. Conserver également les feuillures pour les contrevents.

### ✪ Fenêtres et volets des constructions neuves

- Pour celles qui s'inspirent de l'habitat traditionnel les recommandations sont identiques. Par contre les huisseries (fenêtres, porte-fenêtres ou baies vitrées) pourront être réalisées en aluminium laqué (suivant le nuancier) ou en PVC gris ou beige. Le bois sera toujours privilégié pour les volets et persiennes.

### ✪ Menuiseries des fenêtres et volets

- Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.
- Toutefois, les fenêtres peuvent être peintes de couleur plus claire tout en restant dans la même gamme de coloris. Une seule teinte de volets sera mise en œuvre par façade, ainsi que pour les fenêtres et portes fenêtres. Les teintes pourront être employées également pour les ferronneries et certaines portes d'entrée.
- Les volets peuvent être persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre), selon les modèles anciens présents dans le centre urbain. Les volets roulants ou à barre et écharpe sont interdits.
- Les volets roulants et grilles de protections des devantures commerciales sont à installer à l'intérieur des locaux commerciaux.
- Les portes de garage seront pleines.

### ✪ Inscriptions publicitaires et enseignes

- 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 enseignes doivent être de dimensions réduites et être installées dans les limites des rez-de-chaussée commerciaux. 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 cm maximum** à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de **20 cm** du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

### ✪ Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit.

### ✪ 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 afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

### ✪ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
  - s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
  - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

### ✪ Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.

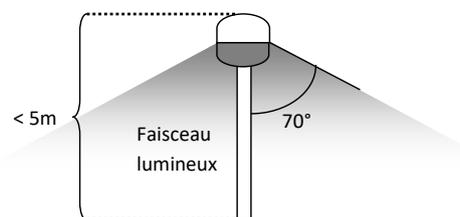
- Seuls les grillages végétalisés sont autorisés. Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

### ✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- Il est conseillé d'éviter l'installation de crosse en façade à hauteur de volets persiennes.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



## Article 1AU.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Il est imposé un minimum de deux places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet par logement.
- En cas de réalisation d'un programme de logements collectifs, il doit être réservé **une place** aux visiteurs par tranche entamée de **3** logements.
- La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

## Article 1AU.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les « *trames vertes* » identifiées aux OAP doivent être préservées (document 4.1.3).

- **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 40% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprés commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

#### Article 1AU.14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### Article 1AU.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Les constructions Haute Qualité Environnementales sont recommandées.
- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- L'implantation et l'orientation de la construction participent à la maîtrise des dépenses énergétiques. Le solaire passif est privilégié.
- Pour les nouvelles constructions, les extensions des constructions ainsi que les annexes autorisées, les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.

- Des systèmes collectifs de production d'énergie doivent être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

**Article 1AU.16 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.

# Zone 2AU

## *Caractère de la zone*

*Extraits du rapport de  
présentation :*

*« Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future, considérées comme strictes, dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*Ainsi, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comprenant la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la rédaction d'un règlement. »*

**Article 2AU.1 :** Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2 sont interdites.

**Article 2AU.2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les conditions suivantes :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum et ne sont autorisés s'ils sont justifiés par la topographie du site et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.

**Article 2AU.3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article 2AU.4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Cet article n'est pas règlementé.
- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : la zone 2AU est concernée (voir la pièce n°3 du PLU).

**Article 2AU.5 :** Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

**Article 2AU.6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier : ces OAP seront réalisées après modification ou révision du PLU. Dans tous les cas, l'implantation des constructions ne pourra pas s'aligner en limite de voie publique.

**Article 2AU.7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le quartier : ces OAP seront réalisées après modification ou révision du PLU.

**Article 2AU.8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article 2AU.9 :** Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article 2AU.10 :** Hauteur maximale des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article 2AU.11 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article 2AU.12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article 2AU.13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- liste non exhaustive).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

**Article 2AU.14 :** Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

**Article 2AU.15 :** Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas règlementé.

**Article 2AU.16 :** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Cet article n'est pas règlementé.

**Titre 4. :** Dispositions applicables  
aux zones **A**gricoles

---

# Zone A

Caractère de la zone :

Extraits du rapport de  
présentation :

« La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme.

**La zone A comporte des secteurs :**

- ⊙ de (re)conquête agricole, identifiés en zone Af ;
- ⊙ de jardins familiaux, identifiés en zone Aj ;
- ⊙ de protection paysagère, identifiés en zone Ap. »

## Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A.2.
- L'extraction de terre végétale, de matériaux argileux ou calcaire, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.

### **Disposition spécifique au secteur Ap**

- Toute nouvelle construction est interdite.

## Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des talwegs pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum et ne sont autorisés s'ils sont justifiés par la topographie du site, ou nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
- Toutes les parcelles communales peuvent être soumises au pastoralisme.

### **a) Dispositions spécifiques au secteur Af**

- Seuls sont autorisés :
  - les défrichements,
  - la mise en culture,
  - le pâturage,
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.

### **b) Dispositions spécifiques aux secteurs Ap**

- Seuls sont autorisés :
  - la mise en culture,
  - les serres nécessaires à l'activité agricoles,
  - le pâturage.

### **c) Dispositions spécifiques aux secteurs Aj**

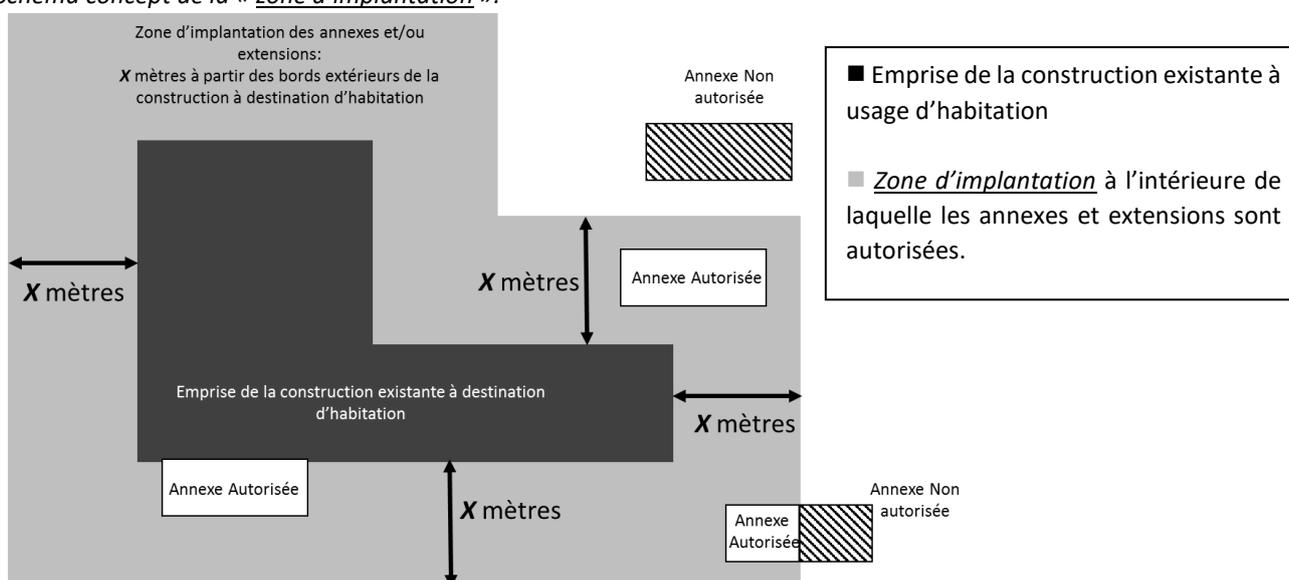
- Seuls sont autorisés :
  - Les abris de jardin limités à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 2,50 mètres de hauteur au faitage. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.

**d) Dispositions spécifiques à la zone A hors secteurs Ap, Af et Aj**

- **Sont autorisés, à condition d'être *directement nécessaires à l'exploitation agricole* en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation :**
  - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
  - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaires, réfectoire, salle de repos...).
  - Sont autorisés, les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, liés et nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
  - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation agricole : la superficie du local de vente devra être justifiée par le pétitionnaire lors du dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme.
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
  - Les constructions à destination d'habitation dans la limite d'une seule habitation par exploitation et sous les conditions suivantes:
    - ▣ la construction principale à destination d'habitation est limitée à **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (construction initiale et extension comprise);
    - ▣ l'extension s'effectue dans la contiguïté du bâti existant ;
    - ▣ sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant édifié à proximité du lieu projeté pour édifier la nouvelle construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée.
  - Les annexes (pool-house, garages ; ...) des constructions à destination d'habitation, dans la limite de :
    - ▣ 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine sur la même unité foncière).
    - ▣ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
    - ▣ Les annexes devront être édifiées en totalité dans une « zone d'implantation » s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation.
  - Est autorisé l'accueil de campeurs et de touristes à la ferme sous conditions cumulatives :
    - ▣ L'activité doit être exercée dans le prolongement de l'activité agricole et ne pas entrer en concurrence avec celle-ci,
    - ▣ ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes et camping-cars, à l'exclusion des habitations légères de loisirs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Cette activité :
      - ✦ ne pourra donner lieu à la construction d'aucun nouveau bâtiment nécessitant un permis de construire.
      - ✦ ne devra être exercée et implantée qu'à proximité des bâtiments existants et sur l'unité foncière de l'exploitation.
      - ✦ Une zone de confinement est imposée au sein de l'exploitation agricole qui pratique le camping à la ferme.
    - ▣ Les hébergements autorisés ci-dessus ne sont destinés qu'à l'accueil touristique, et en aucun cas à un usage d'habitation permanente.
    - ▣ Un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé ;
    - ▣ la voirie doit permettre l'accès des véhicules de collecte des déchets.

- **Sont autorisées pour les constructions à destination d'habitation existantes et régulièrement édifiées, non liées à une activité agricole :**
  - l'extension des constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale inférieure à **100 m<sup>2</sup>** :
    - ▮ l'extension doit être strictement inférieure à **50%** de la surface de plancher initiale, existante à la date d'approbation du PLU.
    - ▮ l'extension s'effectue dans la contiguïté du bâti existant ;
  - l'extension des constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à **100 m<sup>2</sup>** **sous conditions cumulatives que:**
    - ▮ l'extension soit limitée à **30 %** de surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU ;
    - ▮ et jusqu'à concurrence d'une surface de plancher de maximum **250 m<sup>2</sup>** (construction initiale et extension comprise).
    - ▮ l'extension s'effectue dans la contiguïté du bâti existant ;
  - Les annexes (pool-house, garages ; ...) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de **40 m<sup>2</sup>**, sont autorisés sous conditions cumulatives :
    - ▮ 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine sur la même unité foncière).
    - ▮ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
    - ▮ Les annexes devront être édifiées en totalité dans une « **zone d'implantation** » s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation.
    - ▮ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, de principe d'implantation pourra être adapté.

👉 Schéma concept de la « zone d'implantation » :



- **Sont également autorisés :**
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (art L151-11 du CU).
  - Les ICPE.
  - Les antennes relais de radio et téléphonie.

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs : Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Ainsi, en zones A, la restauration des cabanons et des ruines est autorisée sous conditions cumulatives :
  - ▣ le bâtiment doit posséder l'essentiel des 4 murs porteurs ainsi que la toiture,
  - ▣ le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial, dûment démontré par le pétitionnaire,
  - ▣ la restauration doit respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
  - ▣ en aucun cas le changement de destination du bâtiment n'est autorisé.

### Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ✚ Accès

- 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.

#### ✚ Voirie

- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à **4 mètres**. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
- 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, sans manœuvre excessive. 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 A.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage agricole (stockage de matériel et fourrage à usage d'élevage) est de 400 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1h. La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.
- 
- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : la zone A est concernée (voir la pièce n°3 du PLU).

#### ✚ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.

- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises à autorisation préfectorale.

#### ✚ Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### ✚ 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 donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

#### ✚ Eaux pluviales

- 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, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe ; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration...

#### ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A.2 ou à un usage agricole sont interdits.

#### Article A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Les constructions doivent être édifiées à :
  - **20 mètres** de la bordure des routes départementales.
  - **7 mètres** de l'axe des autres voies existantes ou projetées.

- **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
- Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - constructions et installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Restauration des constructions préexistantes.

### Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à :
  - au moins **4 mètres** des limites séparatives.
  - **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer.
- Toutefois sont autorisées des implantations différentes :
  - en extension des bâtiments existants, qui ne respectent pas la règle citée ci-dessus pourront être autorisées ;
  - pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
  - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

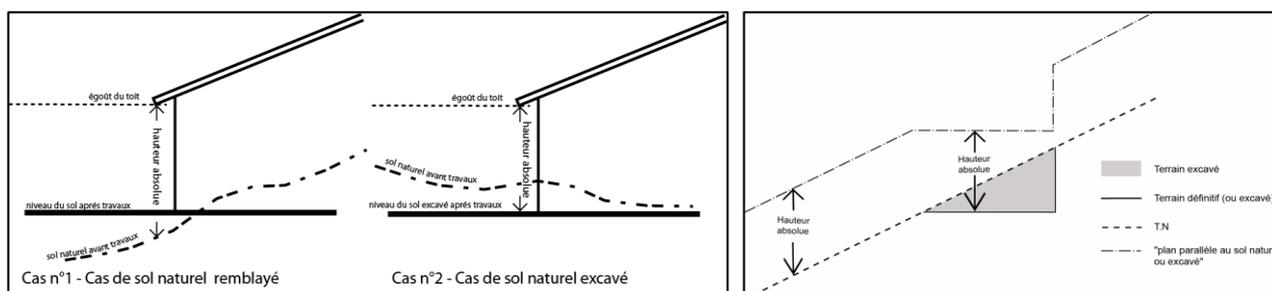
### Article A.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

#### ✚ Conditions de mesure

- Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé.
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



#### ✚ Hauteur autorisée

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut pas dépasser **7 mètres** à l'égoût du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres** au faîtage.
- La hauteur des bâtiments techniques, ne doit pas excéder **5 mètres** à l'égoût du toit et **8 mètres** au faîtage.

- N'est pas soumis à cette règle :
  - la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
  - les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2.dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux 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.
- 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 qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### ✪ Implantation des constructions

- La construction doit s'insérer dans la topographie originelle du terrain, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements à 2 mètres maximum.

#### ✪ Clôtures

##### ▶ *Les clôtures non liées à l'activité agricole et pastorale*

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Seules les clôtures suivantes sont autorisées :
  - Les brises vues d'aspect naturel.
  - Les murs de pierres sèches.
  - Les grillages végétalisés.
  - Les haies bocagères.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.
- Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installées : maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage.
- Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ;
- Elles sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord des canaux.

### ► *Les clôtures liées à l'activité agricole et pastorale*

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Elles doivent être hydrauliquement perméables.

### ✪ Murs de soutènement

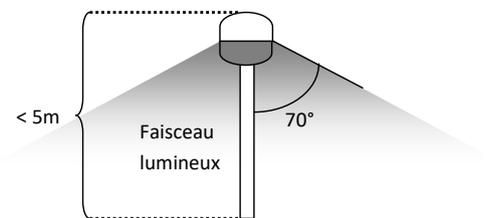
- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

### ✪ Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Sur les bâtiments agricoles : Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- Sur les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets solaires, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne.
- Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10m de part et d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes sont autorisés dans cette bande de 10 mètres.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



### ✪ Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, extensions et annexes

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu...). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.

#### ✪ Matériaux et couleurs pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole

- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.
- Dans un même îlot de constructions à usage agricole, l'architecture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments déjà existants.

#### ✪ Toitures

- Les toitures végétalisées sont autorisées.

### Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le maintien ou la création d'une bande non aménagée et végétalisée de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau à partir du sommet des berges est obligatoire.
- Les éléments constitutifs de l'armature écologique des espaces agricoles (infrastructures agro-écologiques ou agro-environnementales) tels que les haies, les alignements, les bosquets ou les arbres isolés seront tant que possible maintenus.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (à minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.

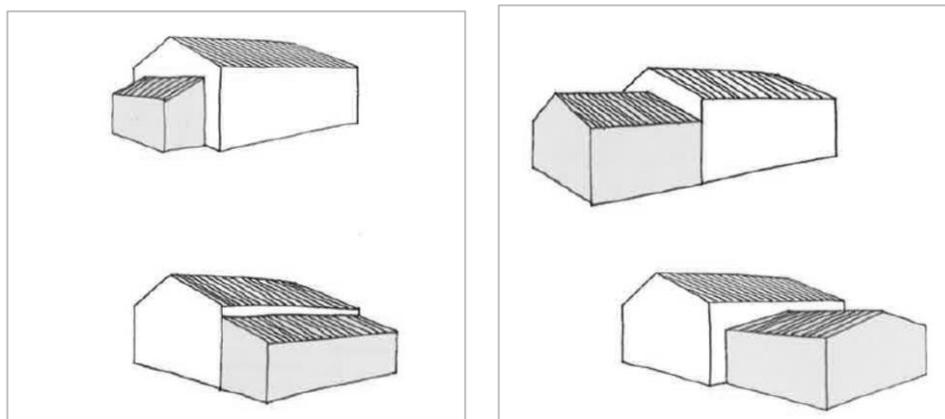
- Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
- Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- liste non exhaustive).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

#### Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### Article A.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.



*Exemples de volumes à privilégier*

#### Article A.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre pourront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Titre 5. : Dispositions applicables aux zones  
**N**aturelles et forestières

---

# Zone N

Caractère de la zone :

« La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,  
soit de l'existence d'une exploitation forestière,  
soit de leur caractère d'espaces naturels,  
soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,  
soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

Extraits du rapport de  
présentation :

**La zone N comporte:**

- ⊙ un secteur Nco : Espaces naturels permettant le maintien des continuités écologiques ;
- ⊙ un secteur Nx : où sont autorisées les installations liées à la gestion des déchets inertes et des gravats ;
- ⊙ un secteur Nt : secteur naturel autour de la colonie de vacances. »

## Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

### Disposition spécifique au secteur « Nco » :

- Toute nouvelle construction est interdite.

### Disposition spécifique au secteur « Nt » :

- L'hébergement touristique est interdit.
- Toute nouvelle construction non listée à l'article N.2 c) est interdite.

## Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### ➔ Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).

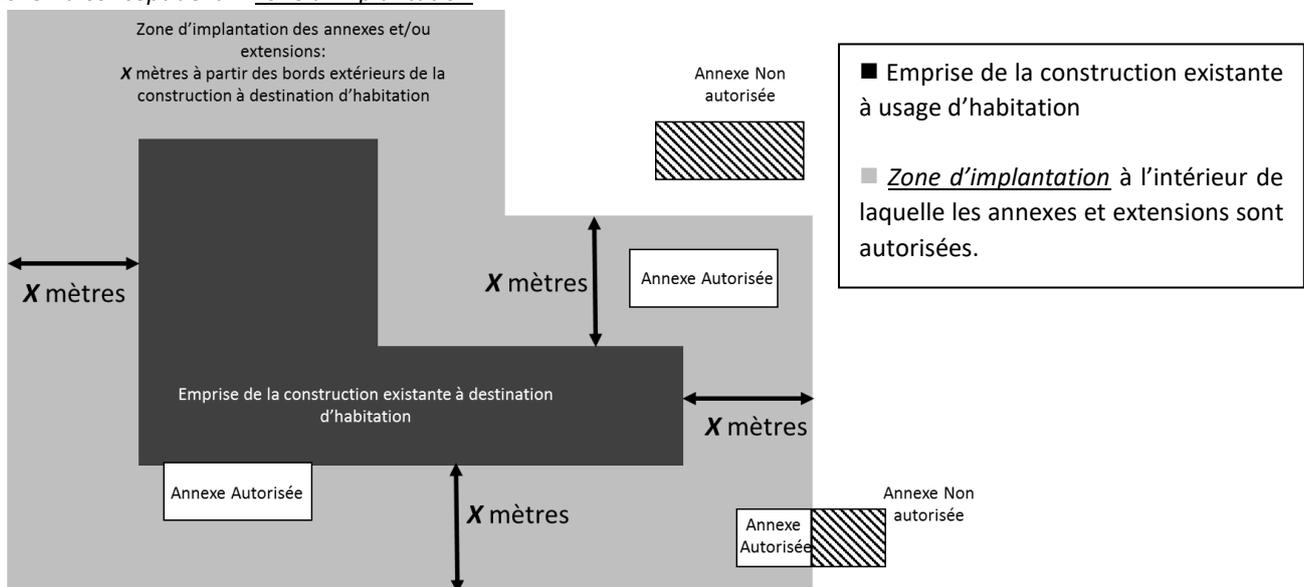
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou des talwegs pour les vallons secs, est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum (sauf en secteur Nx) et ne sont autorisés s'ils sont justifiés par la topographie du site, ou nécessaires à l'exploitation forestière et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
- Toutes les parcelles communales sont soumises au pastoralisme.

### a) En zone N hors secteurs Nt, Nx et Nco:

- Sont autorisés :
  - Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
  - les constructions et installations liées à l'activité forestière,
  - Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'intérêt collectif.
  - La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs : Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la commune précise les dispositions relatives à la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Ainsi, en zones N, la restauration des cabanons et des ruines est autorisée sous conditions cumulatives :
    - le bâtiment doit posséder l'essentiel des 4 murs porteurs ainsi que la toiture,
    - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial, dûment démontré par le pétitionnaire,
    - la restauration doit respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
    - En aucun cas le changement de destination du bâtiment n'est autorisé.
- Sont également autorisées pour les constructions à destination d'habitation existantes et régulièrement édifiées:
  - l'extension des constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale inférieure à **100 m<sup>2</sup>** sous conditions cumulatives suivantes :
    - l'extension doit être strictement inférieure à **50%** de la surface de plancher initiale, existante à la date d'approbation du PLU,
    - l'extension s'effectue dans la contiguïté du bâti existant.

- l'extension des constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale supérieure à **100 m<sup>2</sup> sous conditions cumulatives suivantes**:
  - ▮ l'extension soit limitée à **30 %** de surface de plancher initiale existante à la date d'approbation du PLU ;
  - ▮ et jusqu'à concurrence d'une surface de plancher de maximum **250 m<sup>2</sup>** (construction initiale et extension comprise).
  - ▮ l'extension s'effectue dans la contiguïté du bâti existant ;
- Les annexes (pool-house, garages ; ...) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de **40 m<sup>2</sup>**, sont autorisés sous conditions cumulatives :
  - ▮ 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine sur la même unité foncière).
  - ▮ 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
  - ▮ Les annexes devront être édifiées en totalité dans une « **zone d'implantation** » s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à destination d'habitation.
  - ▮ En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontrée, de principe d'implantation pourra être adapté.

👉 **Schéma concept de la « zone d'implantation » :**



**b) Dispositions spécifiques au secteur Nx**

- Seuls sont seules autorisés :
  - Les installations nécessaires au stockage en vue de la valorisation (tri, traitement, recyclage) des déchets inertes et des gravats.
  - Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de valorisation des déchets inertes
  - L'installation de pylône TDF.

**c) Dispositions spécifiques au secteur Nt**

- Seuls sont autorisés :
  - Les circuits rustiques d'activités physiques Aménagés (CRAPA) ;
  - Les cheminements piétons ;
  - Les aménagements paysagers ;
  - Les installations légères de loisirs démontables de type tables de pique-nique ;

- Les aires naturelles de jeux ou de loisirs ;
- Les aires naturelles de stationnement liées à l'accueil du public ;
- Les aménagement et dispositifs liés à la gestion des eaux pluviales ;
- Le pâturage doit être maintenu.

**d) Dispositions spécifiques au secteur Nco**

- Sont autorisées les constructions et installations agro-sylvo-pastorales.
- Les coupes réalisées hors plan simple de gestion (forêt privée) et hors plan d'aménagement forestier (forêt soumise au régime forestier) sont autorisées, à condition de :
  - maintenir des linéaires boisés,
  - préserver des peuplements matures,
  - créer des îlots de maturation permettant l'évolution des pinèdes vers des chênaies.
- Sauf impossibilités techniques ou liées à la sécurité, les chablis et arbres sénescents doivent être maintenus sur site.
- L'entretien pastoral est à favoriser
- La ripisylve doit être maintenue le long des berges. Les interventions sur la ripisylves doivent être limitées et strictement nécessaires à l'entretien des cours d'eau ou à la sécurité des personnes.

### Article N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ✚ Accès

- 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.

#### ✚ Voirie

- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à **4 mètres**. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
- 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, sans manœuvre excessive. 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 N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage agricole (stockage de matériel et fourrage à usage d'élevage) est de 400 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1h La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.

- Le PLU de Montmeyan comporte des OAP relatives à la gestion du risque incendie dans le secteur situé en pied de falaise, sur les coteaux ouest : la zone N est concernée (voir la pièce n°3 du PLU).

#### ✚ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d’Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu’il existe.
- En cas d’impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d’Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l’article N.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### ✚ Assainissement

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d’assainissement lorsqu’il existe. En l’absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l’assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L’évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
- Le réseau public d’assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d’effluents non domestiques doivent faire l’objet d’une autorisation particulière auprès du service d’assainissement comme le prévoit l’article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

#### ✚ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l’unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié
- L’évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d’assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d’eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

#### ✚ 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 donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées et dans les canaux et ruisseaux.
- En l’absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

#### ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l’intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l’architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées suivant une des techniques suivantes d’infiltration des eaux pluviales à la parcelle : tranchée d’infiltration, noue d’infiltration.

#### ✚ Réseaux de distribution et d’alimentation

- En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l’article N 2, tous travaux de branchement à un réseau d’électricité basse tension ou de téléphone sont interdits.
- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie électrique ainsi qu’aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

#### Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Les constructions doivent être édifiées à :
  - **20 mètres** de la bordure des routes départementales.
  - **7 mètres** de l'axe des autres voies existantes ou projetées.
  - **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
  - Pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de **5 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées doit être respectée.
  - Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - constructions et installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Restauration des constructions préexistantes.

#### Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - **4 mètres** des limites séparatives.
  - **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
- Toutefois sont autorisées des implantations différentes :
  - pour les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises préexistantes.
  - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

#### Article N.9 : Emprise au sol des constructions

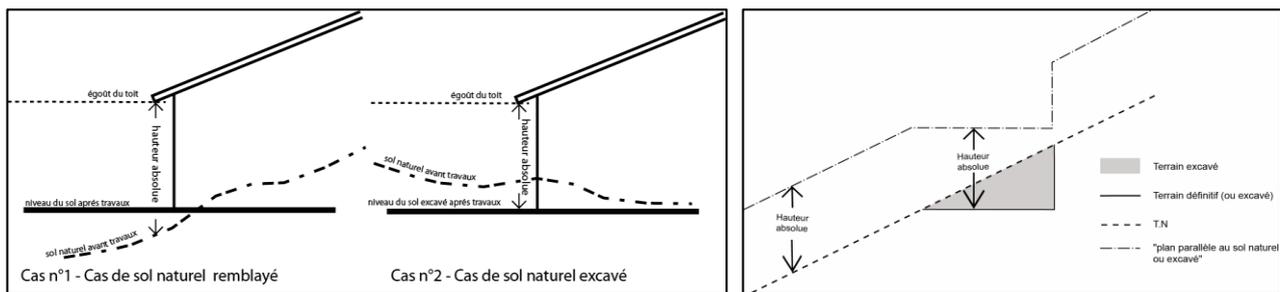
- Cet article n'est pas réglementé.

#### Article N.10 : Hauteur maximale des constructions

##### ✚ 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 conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé

— après travaux, en cas de sol naturel excavé.



## ✚ Hauteur autorisée

- La hauteur des constructions ne peut pas dépasser **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère**.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage**.
- N'est pas soumis à cette règle :
  - la reconstruction d'un bâtiment préexistant ;
  - les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent la hauteur définie ci-dessus.
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les pylônes TDF autorisés en secteur Nx.

## Article N.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2. dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux 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.
- 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 qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### ✪ Implantation des constructions

- La construction doit s'insérer dans la topographie originelle du terrain, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

#### ✪ Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Seules les clôtures suivantes sont autorisées :
  - Les brises vues d'aspect naturel.
  - Les murs de pierres sèches.

— Les grillages végétalisés.

- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.
- Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installées : maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

► *Les clôtures non liées à l'activité pastorale*

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.
- Seules les clôtures suivantes sont autorisées :
  - Les brises vues d'aspect naturel.
  - Les murs de pierres sèches.
  - Les grillages végétalisés.
  - Les haies bocagères.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables.
- Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installées : maillage de diamètre supérieur à **10 cm** et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à **10 cm**, et/ou présence de passage.
- Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ;
- Elles sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord des canaux.

► *Les clôtures liées à l'activité pastorale*

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.
- Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.
- Elles doivent être hydrauliquement perméables.

★ **Murs de soutènement**

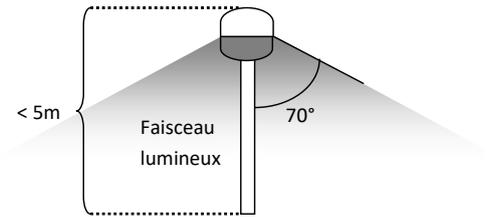
- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

★ **Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque**

- Sur les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets solaires, toitures....). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

## ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne.
- Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau, ni implanté dans une bande de 10m de part et d'autre des cours d'eau. Seuls les éclairages indispensables à la sécurité des personnes sont autorisés dans cette bande de 10 mètres.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



## ✪ Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, extensions et annexes

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu....). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les coloris d'aspect bois ou pierre sont autorisés.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.

## ✪ Matériaux et couleurs pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière

- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

## ✪ Toitures

- Les toitures végétalisées sont autorisées.

## Article N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 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.

## Article N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.

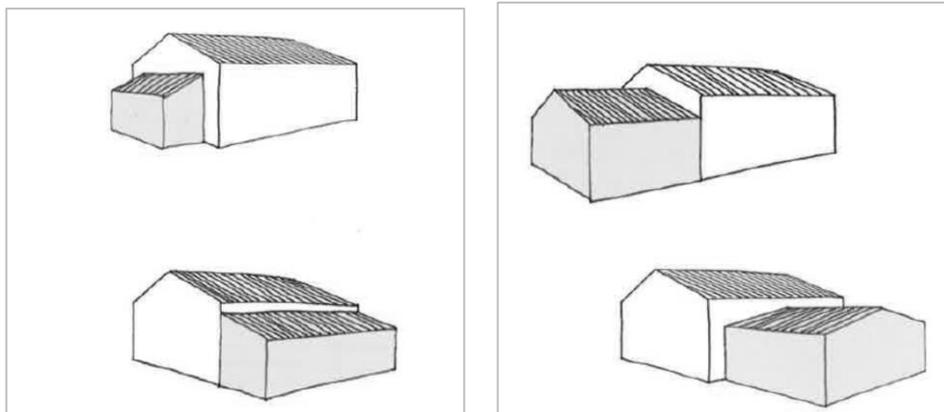
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

#### Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

#### Article N.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.
- Pour les extensions des constructions à destination d'habitation et les annexes autorisées à l'article 2 les volumes les plus simples et compacts seront favorisés afin d'offrir le minimum de linéaires de façade en contact avec l'extérieur.



*Exemples de volumes à privilégier*

**Article N.16 :** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre pourront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

**Titre 6. :** Dispositions applicables aux  
Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

---

# STECAL Ast

## *Caractère du STECAL :*

*Extraits du rapport de  
présentation :*

*« Le PLU de Montmeyan comporte deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) situés en zone agricole A :*

- ⊙ *Le STECAL « Asta » : délimitant le restaurant existant et l'aire naturelle de stationnement.*
- ⊙ *Le STECAL « Astb » : délimitant le projet de gîte équestre ».*

### Article STECAL Ast.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### Article STECAL Ast.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Les nouvelles constructions autorisées dans les STECAL Asta et Astb ne doivent pas :
  - aggraver le risque d'incendie de forêt,
  - exposer les personnes et les biens au risque incendie de forêt ou augmenter leur vulnérabilité,
  - augmenter la vulnérabilité du territoire,
  - les obligations légales de débroussaillage (OLD) devront impérativement être respectées.

#### STECAL Asta :

- Seuls sont autorisés :
  - L'aménagement paysager d'une aire naturelle de stationnement, non artificialisée (non bitumée, non cimentée,...).
  - L'aménagement d'une aire de jeux pour enfants avec des aménagements légers publics.
  - L'extension du restaurant existant dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, ainsi la surface de plancher maximale autorisée est de 360 m<sup>2</sup>
    - ▮ 260 m<sup>2</sup> existant et 100 m<sup>2</sup> d'extension.
  - Une zone de confinement doit être aménagée dans les bâtiments existants.

#### STECAL Astb :

- Seule est autorisée une construction à destination d'hébergement touristique liée à l'activité du centre équestre, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Une zone de confinement doit être aménagée dans les bâtiments existants.

### Article STECAL Ast.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ✚ Accès

- 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.

#### ✚ Voirie

- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à **4 mètres**. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
- 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, sans manœuvre excessive. 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 STECAL Ast.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ✚ Défense incendie

- **STECAL Astb : une citerne d'eau d'une capacité minimum de 30m<sup>3</sup> doit être installée sur le site. La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.**

### ✚ Eau potable

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article Ast.2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour tout usage autre qu'unifamilial (gîte, agroalimentaire...etc.), l'alimentation en eau potable par une ressource privée est soumise à autorisation préfectorale.

### ✚ Assainissement

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
  - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### ✚ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau pluvial s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

### Article STECAL Ast.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article STECAL Ast.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Les constructions doivent être édifiées à **20 mètres** de la bordure des routes départementales.

### Article STECAL Ast.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à au moins **4 mètres** des limites séparatives.

### Article STECAL Ast.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article STECAL Ast.9 : Emprise au sol des constructions

#### STECAL Asta :

- La surface de plancher maximale autorisée est de **360m<sup>2</sup> (260 m<sup>2</sup> existant et 100 m<sup>2</sup> d'extension)**.

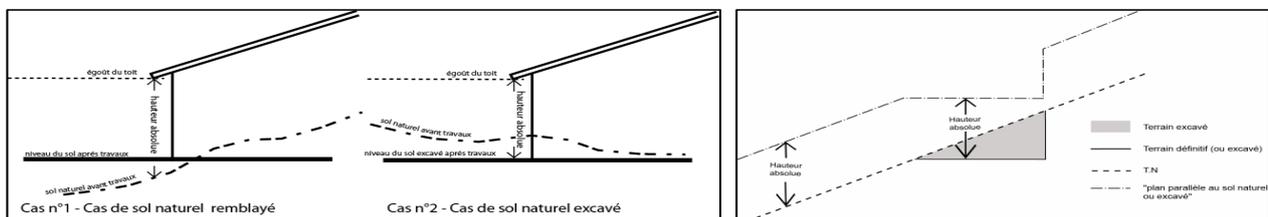
#### STECAL Astb :

- l'emprise au sol maximale de la construction autorisée est de 100m<sup>2</sup>

### Article STECAL Ast.10 : Hauteur maximale des constructions

#### ✚ Conditions de mesure

- Tout point de la construction à l'égoût du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



#### ✚ Hauteur absolue

#### STECAL Asta :

- La hauteur maximale des constructions doit être identique à celle de la construction préexistante à la date d'approbation du PLU.

#### STECAL Astb :

- La hauteur de la construction ne peut pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## Article STECAL Ast.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2.dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux 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.
- 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 qu'elle qu'en soit leur destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### ✪ Implantation des constructions

- La construction doit s'insérer dans la topographie originelle du terrain, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements à maximum 2 mètres.

#### ✪ Clôtures

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.
- Seules les clôtures suivantes sont autorisées :
  - Les brises vues d'aspect naturel.
  - Les murs de pierres sèches.
  - Les grillages végétalisés.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

#### ✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

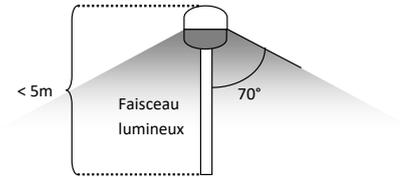
#### ✪ Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments existants ou à construire. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
- Sur les bâtiments à destination d'habitation, Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (tuiles solaires, volets solaires, ...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation ou d'exploitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
- Il est conseillé de limiter la distance entre le bâtiment à éclairer et le point lumineux afin de respecter l'environnement nocturne.
- Afin de maintenir les continuités écologiques nocturnes (chiroptères en particulier), aucun éclairage ne doit être orienté vers les ripisylves et les cours d'eau.
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.



### ✪ Matériaux et couleurs pour les bâtiments d'habitation, extensions et annexes

- Des formes et matériaux divers peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).
- Les teintes et matériaux doivent assurer une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.
- Les couleurs qui n'existent pas dans la nature avoisinante du bâtiment sont proscrites (rouge/ bleu...).
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se rapprocher de la **palette de couleur** réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan et annexée au règlement (*document 4.1.2*).
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les murs en pierres sèches sont autorisés.

### ✪ Toitures

- Les toitures végétalisées sont autorisées.

## Article STECAL Ast.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, sera réalisé en dehors des voies publiques.

### Article STECAL Ast.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) 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 d'arbres de haute tige (a minima 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>) et végétalisées.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

### Article STECAL Ast.14 : Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article STECAL Ast.15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.
- L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse dans l'architecture de la construction et de ne pas présenter de nuisance.

### Article STECAL Ast.16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre pourront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

# STECAL Nst

Caractère du STECAL :

Extraits du rapport de  
présentation :

« Le PLU de Montmeyan comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) situés en zone agricole N :

⊙ Nst : le comblement des dents creuses à Notre Dame. »

### Article STECAL Nst.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### Article STECAL Nst.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➔ **Consulter les Annexes au règlement (pièce 4.1.2) et les Prescriptions Graphiques Règlementaires (pièce 4.1.3).**

- Seuls sont autorisés :
  - Les destinations d'habitation : logements et hébergements.
  - Les annexes à l'habitation.
  - Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'intérêt collectif.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont limités à 2 mètres maximum et ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par la topographie du site et qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux ; chaque restanque ou mur de soutènement doit s'intégrer dans le paysage sans pouvoir dépasser une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.
- Les nouvelles constructions autorisées dans les STECAL Nst ne doivent pas :
  - aggraver le risque d'incendie de forêt,
  - exposer les personnes et les biens au risque incendie de forêt ou augmenter leur vulnérabilité,
  - augmenter la vulnérabilité du territoire,
  - les obligations légales de débroussaillage (OLD) devront impérativement être respectées.

### Article STECAL Nst.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ✚ Accès

- 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.
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Toutefois l'accès en double sens est à privilégier afin de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.
- 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.

#### ✚ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à **4 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 STECAL Nst.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### ✚ Défense incendie

- La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage d'habitation (hors annexes et hors extensions de l'habitation) est de 200 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers.
- Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h. La défense incendie doit être assurée par un ou deux points d'eau incendie présentant un débit unitaire (ou simultané dans le cas de deux points d'eau) de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.

### ✚ Eau potable

- Toute construction, ou installation à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable doté de caractéristiques suffisantes, et ce raccordement réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### ✚ Assainissement

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines.
  - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques de ce réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### ✚ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales, dont celles 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, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var.
- Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe; il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées les rejets s'effectueront, dans la mesure du possible, dans les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de retarder les apports au réseau en permettant le transit des eaux en surface.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée.

### ✚ 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 donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

### ✚ Citernes

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les systèmes de récupération des eaux de pluies seront :
  - soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
  - soit enterrées.

### ✚ Réseaux de distribution et d'alimentation

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.
- Pour les nouveaux projets de construction de logements collectifs, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif (antenne collective).
- Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.
- Les compteurs extérieurs doivent être regroupés et placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie.

### Article STECAL Nst.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### Article STECAL Nst.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit s'implanter dans le polygone d'emprise maximale porté au zonage.
- La construction d'annexes (garages, piscines...) doit respecter un recul minimum de :
  - **5 mètres** par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer;
  - **5 mètres** de la berge des cours d'eau ou canaux existants ou à créer ;

 Est pris en compte dans ce calcul, la projection verticale, au sol de la construction projetée.

- Les portails pour véhicules doivent respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, afin de permettre le stationnement d'un véhicule et faciliter l'accès à la voie. Cette place de stationnement entre en compte dans le nombre de places requises à l'article 12. Dans le cas de la présence de portail automatisé et de la formalisation de deux places de stationnement au sein de la propriété, la marge de recul de 5 mètres précités ne sera pas exigée. Elle sera exigée en limite de voie départementale.
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article STECAL Nst.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

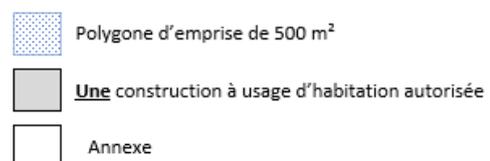
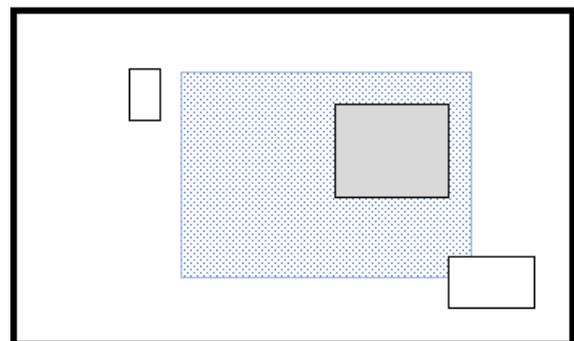
- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à **3 mètres** minimum des limites séparatives.
  - Les annexes à l'habitation (hors piscine) sont autorisées en limite séparative si la longueur de l'annexe n'excède pas 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée, sans pouvoir dépasser **7 mètres de long** sur la limite séparative.
  - Les bassins de piscine, couverts ou non, doivent respecter un recul minimal de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.
  - Toute nouvelle construction, installation ou clôture ne peut être implantée à moins de **5 mètres** de la berge des ruisseaux et bordure des canaux existants ou à créer ;
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article STECAL Nst.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

### Article STECAL Nst.9 : Emprise au sol des constructions

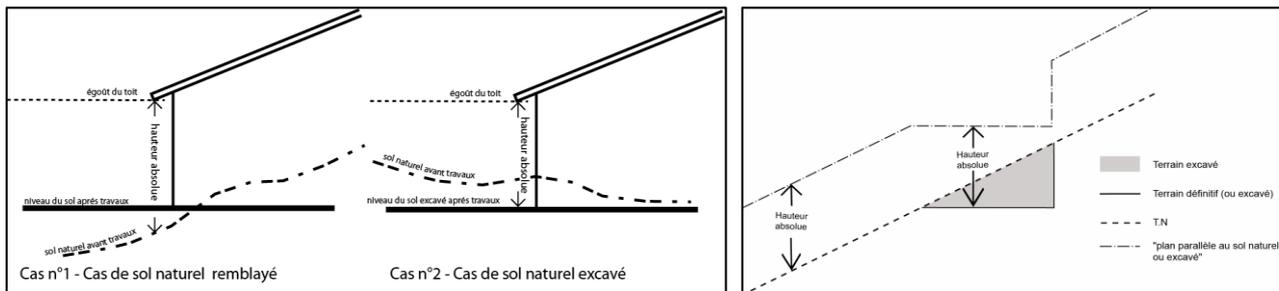
- Seules sont autorisées :
  - Une construction à destination d'habitation par polygone, à condition que :
    - la surface de plancher de la construction projetée soit limitée à maximum **250 m<sup>2</sup>**.
    - l'extension future de cette construction sera autorisée sous réserve que la surface de plancher, extension comprise, ne dépasse pas **250 m<sup>2</sup>**.
    - La construction peut s'implanter librement au sein des polygones d'emprise de construction portées aux documents graphiques du PLU (zonage) : chaque polygone d'emprise atteint une superficie de 500m<sup>2</sup>.
    - **une seule** construction principale à destination d'habitation est autorisée par polygone d'emprise.
  - les annexes à l'habitation (pool-house, garages ; ...) qui sont limitées à :
    - 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine).
    - 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.
    - Ces annexes peuvent s'implanter hors du polygone d'emprise mais impérativement être implantées dans le STECAL Nst.



### Article STECAL Nst.10 : Hauteur maximale des constructions

#### ✚ 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 conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux, en cas de sol naturel excavé.



### ✚ Hauteur maximale autorisée

- La hauteur des constructions principales ne peut pas dépasser **6 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère** ; elle est limitée à **3,50 mètres** lorsque la construction est édifée sur la limite séparative.
- La hauteur des annexes (y compris les abris de jardins et garages) ne peut pas dépasser **3,50 mètres au faîtage** ;
- N'est pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article STECAL Nst.11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ✚ Dispositions générales

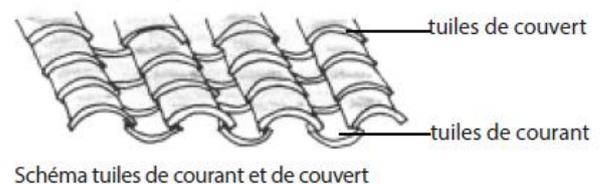
👉 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2.dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions 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.
- 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 ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### ✚ Dispositions particulières

#### 🌀 Toitures

- Les toitures sont simples, à 2 ou 4 pentes opposées. La pente doit se situer entre **27%** et **35%**. 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.
- Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, ou à l'angle de deux rues.
- Les tuiles sont obligatoires. La pose sur plaque est autorisée. Elles sont réalisées en tuiles romaines, rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes variées). La toiture sera réalisée avec les tuiles de courant et de couvert, tel que dessiné sur le schéma ci-contre.
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
- Les toitures à toit terrasse sont autorisées si elles sont végétalisées. Aucune souche, superstructure ou appareils de climatisation ne sont autorisés sur les toitures terrasses.



### ✪ Faîtage

- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

### ✪ Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la façade. Le débord est établi en fonction de la hauteur de la bâtisse, entre un à trois rangs de génoise. Cette tuile canal se décline aujourd'hui avec des teintes rosées nuancées et vieilles. Les tuiles de couleur uniforme (rouge, orange, jaune...) sont à proscrire.

### ✪ Enduits et revêtements

- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre.
- La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et se rapprocher de la **palette de couleur** réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan et annexée au règlement (*document 4.1.2*).
- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation devront être effectuées de manière identique à l'existant.
- Les murs des bâtiments anciens (dans le cas où ils ne sont pas en pierre) doivent être recouverts d'un enduit à base de chaux ou plâtre et chaux gratté fin, lissé ou taloché. La peinture sur enduit est interdite sauf peinture à la chaux sur enduit plâtre. Les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres doivent être plus clairs que la couleur de la façade. Le soubassement doit être d'un ton différent et plus soutenu. L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies) doivent être conservées et restaurées.

### ✪ Couleurs

✎ Consulter la palette chromatique réalisée par la communauté de communes, spécifique à Montmeyan (*document 4.1.2*).

- Pour que le nuancier chromatique soit réussi dans le centre-ville, quelques principes doivent être appliqués :
  - Alternier les couleurs,
  - Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries,
  - Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments voisins ou face à face,
  - Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.
- ▣ Ainsi, chaque maison représente une «note» dont l'architecture et les couleurs participent à son identité. Sur la commune, la coloration des enduits et des éléments peints devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes douces calcaire, et des pierres naturelles du Pays.
- En ce qui concerne les murs de façade, les teintes les plus souvent utilisées dérivent du ton pierre plus ou moins ocré.
- Les couleurs trop vives et agressives qui pourraient rompre l'harmonie chromatique du centre-ville, et le blanc pur sont à proscrire.

### ✪ Menuiseries des fenêtres et volets

- Les menuiseries devront être peintes avec les couleurs traditionnelles : bleu charron, bleu gris, gris, brun, vert-gris, vert foncé, marron Provence. Ces tonalités doivent s'harmoniser avec la teinte de l'enduit. Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration.

### ✪ Inscriptions publicitaires et enseignes

- Les inscriptions publicitaires et enseignes sont interdites.

### ✪ Antennes paraboliques

- L'implantation des antennes paraboliques en toiture ou au sol sont autorisées ; les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics. Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics, elles ne pourront en aucun cas dépasser le faîtage du toit.

### ✪ 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 afin d'être invisibles.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles depuis les espaces publics.

### ✪ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :
  - s'ils sont intégrés, au mieux, par rapport à l'architecture de la construction ;
  - si les installations sont discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques.

### ✪ Clôtures

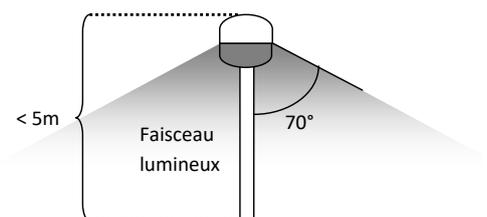
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
- Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- Les murs doivent être enduits sur toutes leurs faces et avec les mêmes tons et enduits que la construction principale, sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

### ✪ Murs de soutènement

- Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel.
- Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur.
- L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50.
- Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer.
- Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

### ✪ Éclairages

- L'éclairage vers le haut est proscrit.
- Les éclairages, privés (abords des constructions à destination d'habitation) et publics, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).



- Les éclairages extérieurs privés, devront être adaptés aux besoins (un éclairage trop puissant étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs pourront être privilégiés. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments et non sur des mats à l'écart des bâtiments.).
  - La hauteur maximale des mâts d'éclairage autorisée est de 5 mètres.
- La température de couleur des éclairages doit être inférieure à 2700 Kelvin.

### Article STECAL Nst.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m<sup>2</sup>** (y compris les accès et dégagements).
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, 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
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.

### Article STECAL Nst.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- **Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent représenter au moins 75% du terrain** et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen. Ce pourcentage d'espaces libres n'est pas imposé aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.
- Le végétal est indispensable dans les futurs aménagements. Les délaissés devront impérativement être plantés.
- Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).
- Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.
- Tout arbre de haute tige (= taille du tronc : minimum 180 cm) abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les dépôts et stockages (de matériaux, d'engins, ...) situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres de taille variée ou haies vives à feuilles persistantes.
- Aménagements végétaux :
  - Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques ni d'aspect rectiligne et rigide dans le paysage : une diversité d'espèces végétales feuillues est imposée. Les haies de type « bocagères » ou « champêtres », en mélange d'espèces arbres et arbustes, sont recommandées.
  - Les espèces végétales plantées doivent être arborescente ou arbustive, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol : tels que les arbres fruitiers (amandiers, poirier,...), les arbres de judée, le caroubier, le chêne liège, le chêne vert, le chêne pubescent, le chêne kermès, le Cormier, l'érable, le faux poivrier, le figuier, l'olivier, le pistachier, le tamaris.
  - Les espèces allergisantes sont à éviter (Aulnes, Cyprès commun, ambrosies, armoises, Baldingère, fromental élevée- *liste non exhaustive*).
  - Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. (voir liste dans le document 4.1.2 du PLU).

**Article STECAL Nst.14 :** Coefficient d'occupation du sol

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

**Article STECAL Nst.15 :** Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions sera recherchée. Toute construction devra être réalisée en respectant les obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes

**Article STECAL Nst.16 :** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre pourront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.