

**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 de 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.
- 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

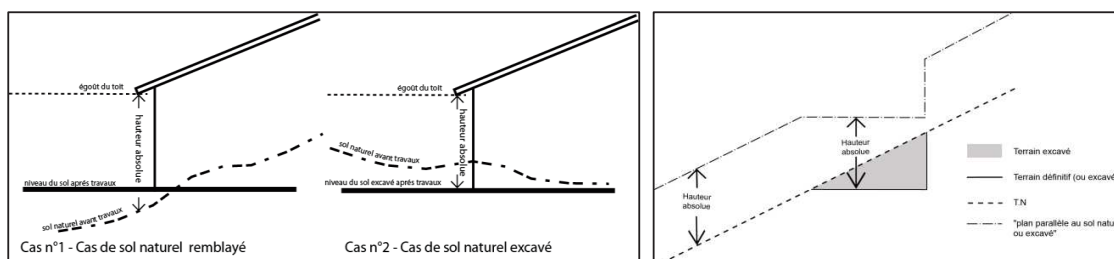
- L'emprise maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder :
  - **En zone 1AUa : 30%** de la surface du terrain.

- **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'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.
  - 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 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 vieillies 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.

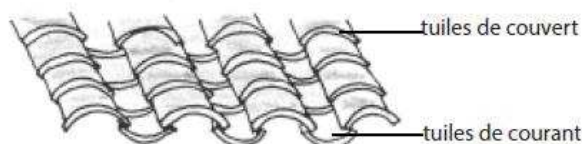


Schéma tuiles de courant et de couvert

### ✪ Faîtage

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

### ✪ Débords de la couverture

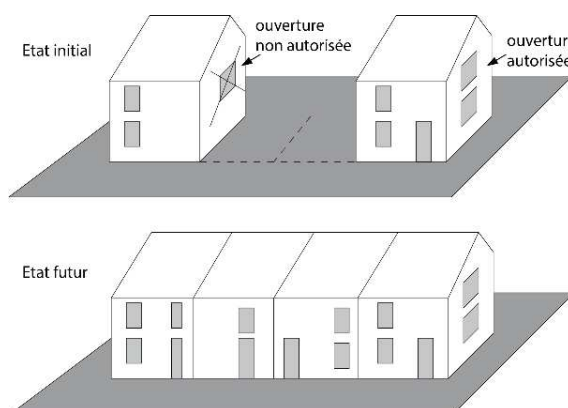
- Les débords avals de la couverture doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise où seule la tuile canal peut être utilisée pour sa réalisation.
- Le rôle de la génoise est d'éloigner les eaux de ruissellement du toit afin d'éviter qu'elles ne viennent frapper le crépis de la 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 vieillies. 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 conservés et restaurés.

### ✪ 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.

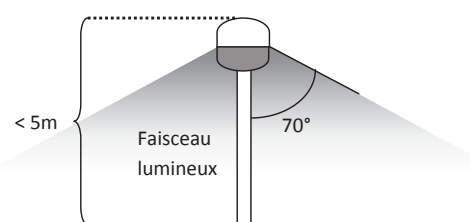
- Seuls les grillages végétalisés sont autorisés. Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- Les murs pleins situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.
- Les clôtures doivent être hydrauliquement perméables.

### ✪ 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 mâts 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.