

**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.

#### ✚ 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.

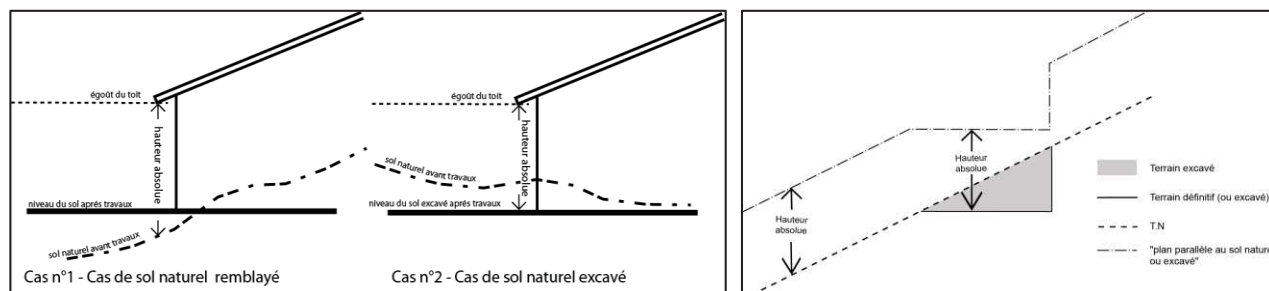
### Article Ua.9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des constructions n'est pas règlementée.
  - 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

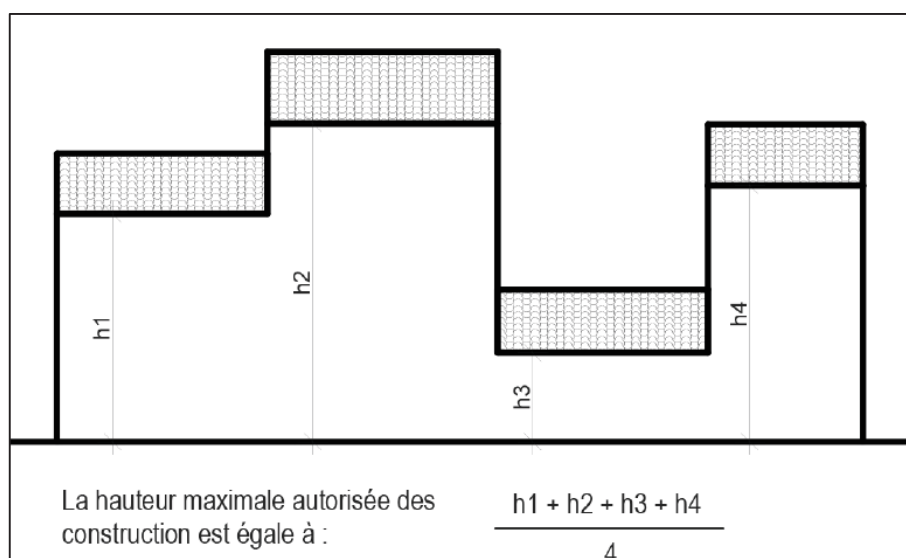
- Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol conforme aux schémas suivants (un plan altimétrique détaillé pourra être exigé). Ainsi, la hauteur absolue est calculée :
  - avant travaux, en cas de sol naturel remblayé
  - après travaux,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

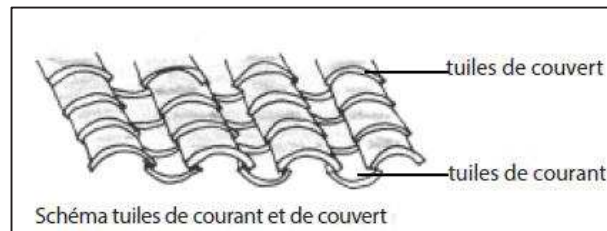
✎ Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2 dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- 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 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.



#### ★ 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.

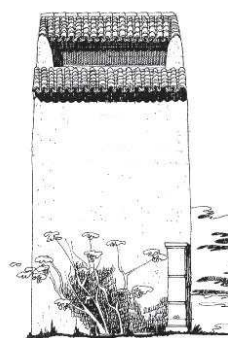
#### ★ Débords de la couverture

- 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.

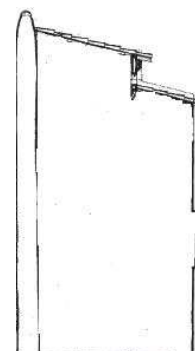


## ✪ Toitures et terrasses

- 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).

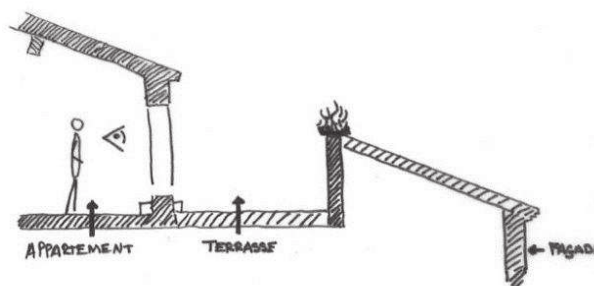


Coupe façade

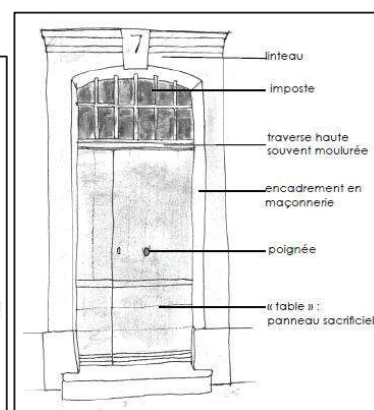
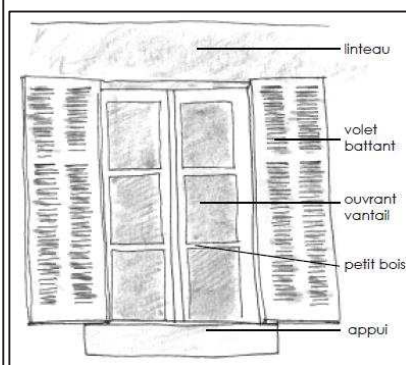
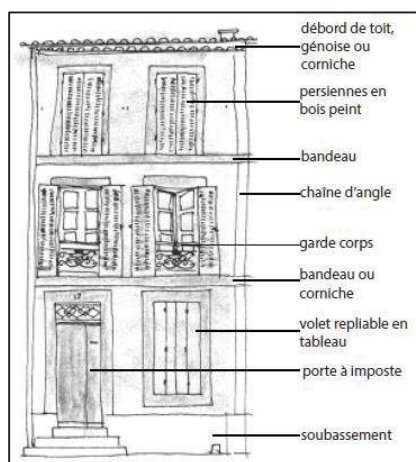


Coupe en travers

- 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 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 :
  - 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.

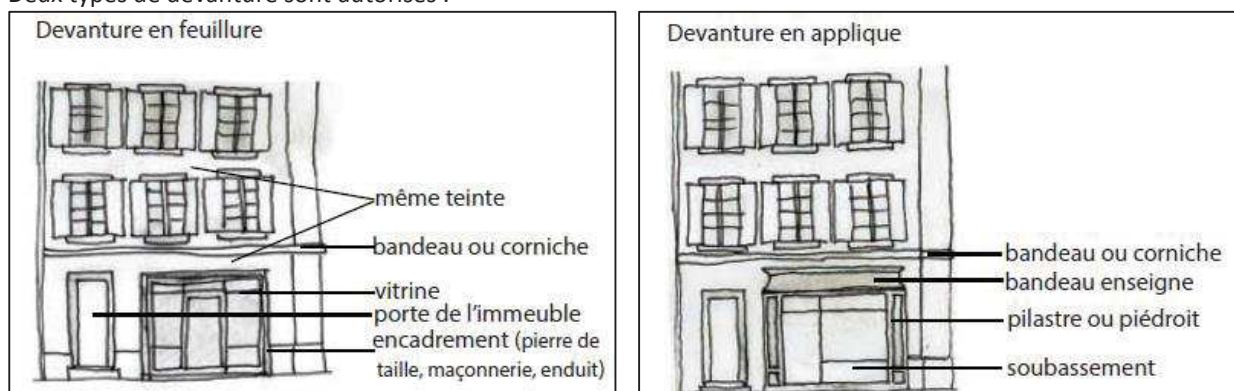
### ✪ Inscriptions publicitaires et enseignes : recommandations

- 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

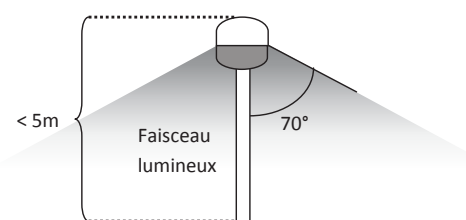
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,90 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les 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 garantissent 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 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 Réglementaires (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.

### ✚ 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.

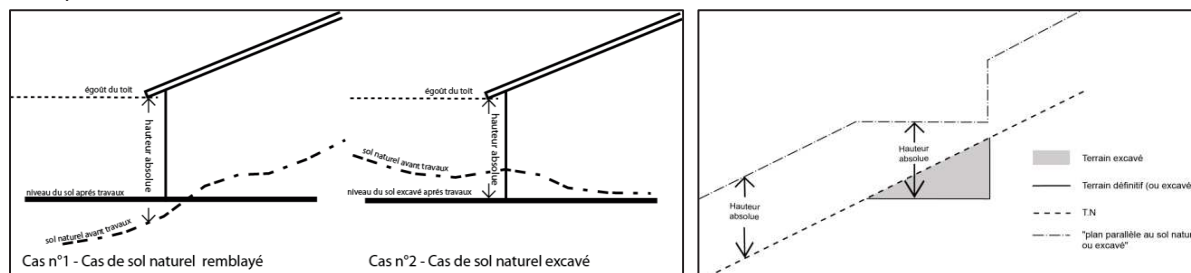
### Article Ub.9 : Emprise au sol des constructions

- 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'éégout 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'éégout du toit ou à l'acrotère** ; elle est limitée à **3,50 mètres** lorsque la construction est éédifiée 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'éégout 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%**.

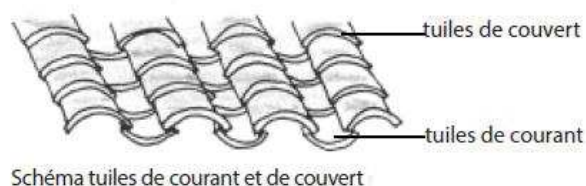
Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

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

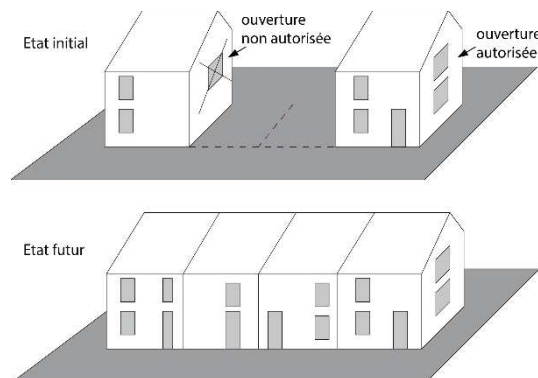
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants.

### ✪ 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.

### ✪ 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 :
  - 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 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 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

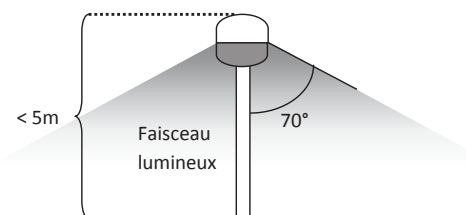
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
  - **Les grillages 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.**
- **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 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 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.

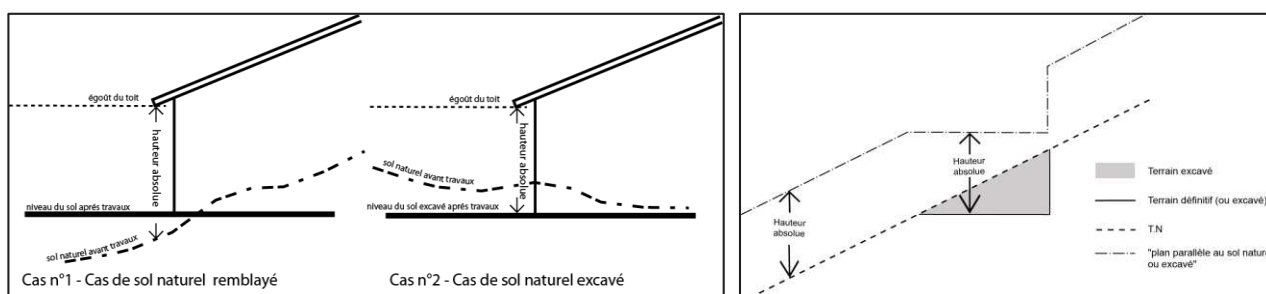
#### Disposition spécifique en secteur « Ucs » :

- 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'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.

#### 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.

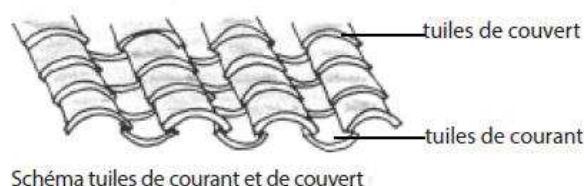
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. 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 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 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, 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**.

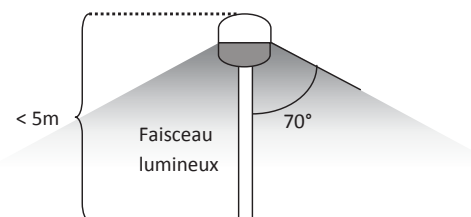
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
- Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- 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 crosse 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.
- 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 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.

#### 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.

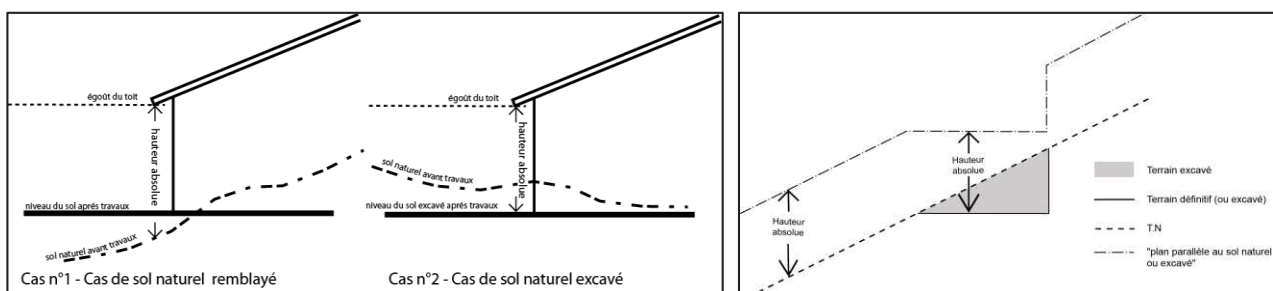
#### Article Ud.9 : Emprise au sol des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

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

##### ✚ Conditions de mesure

- Tout point de la construction à l'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 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:
  - 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.
- 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.

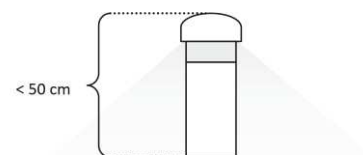
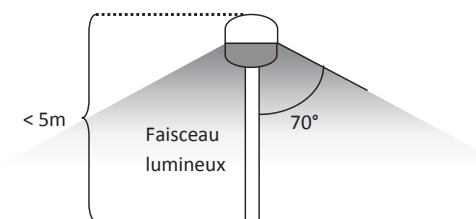
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissu » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - Les haies vives.
- Les grillages blancs ou clairs sont interdits.
- 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 garantissent 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 règlementé.

# 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. »*

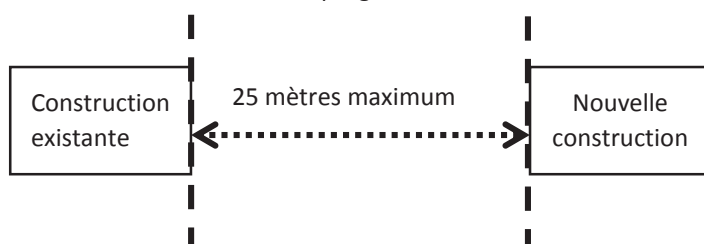
## Article Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 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) 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-pompier.**
- **Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2h.**

#### ✚ 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 DFCI 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.

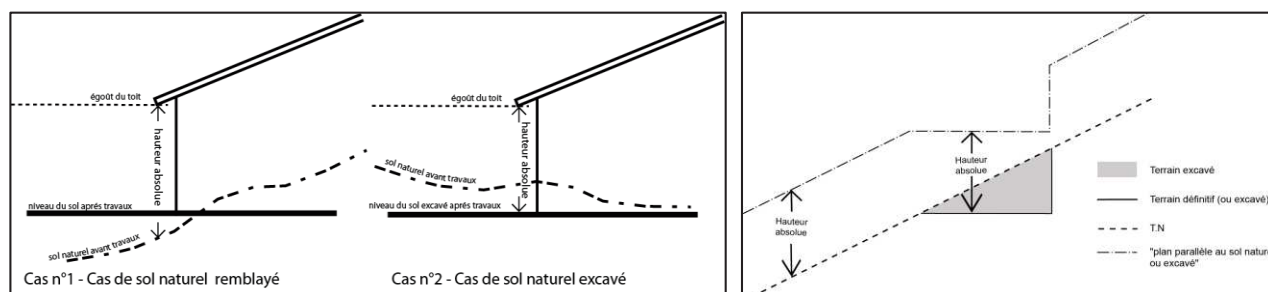
### Article Ue.9 : Emprise au sol des constructions

- 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 réglementée 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'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 faîtiage** ;



- 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

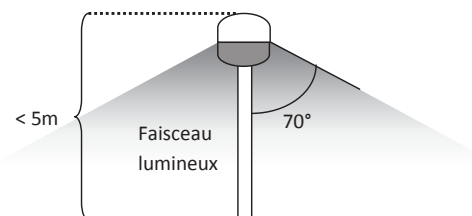
- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation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

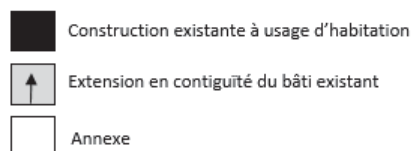
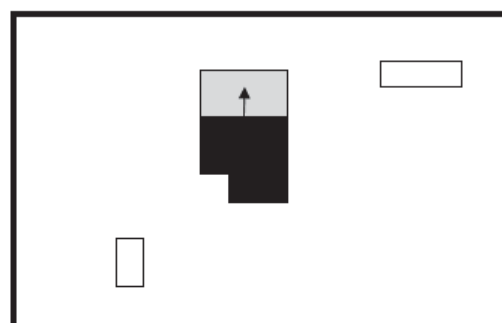
### Article Uf.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

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

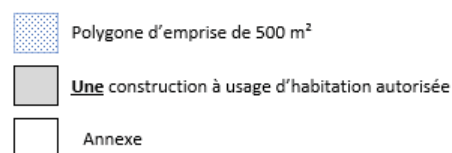
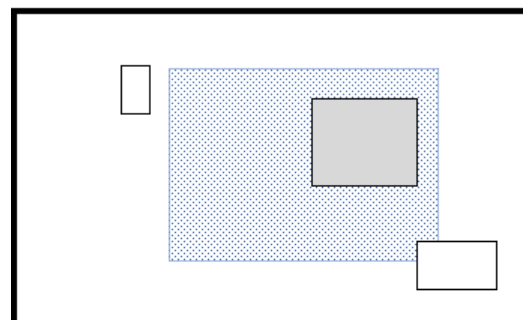
#### Dispositions spécifiques au secteur Ufa :

- 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.

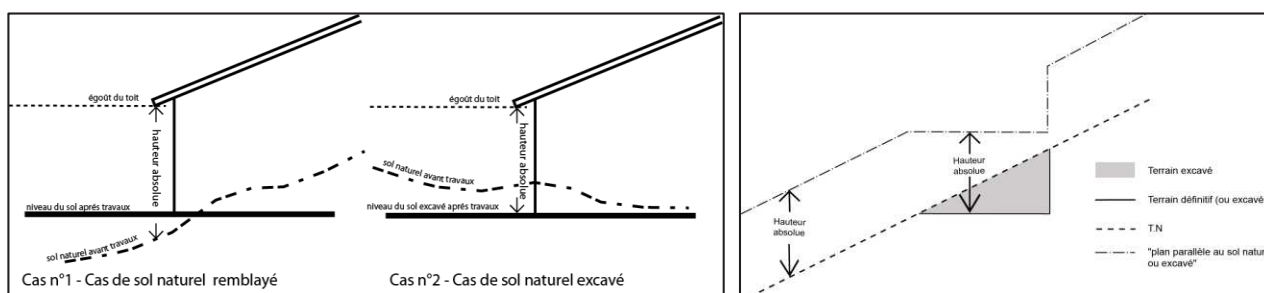


**Dispositions spécifiques au secteur Ufb :**

- 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

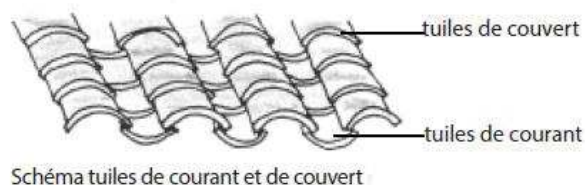
 Consulter également les annexes du règlement, document n°4.1.2.dans lesquelles des précisions sont apportées au pétitionnaire.

- 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 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.

### ★ 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

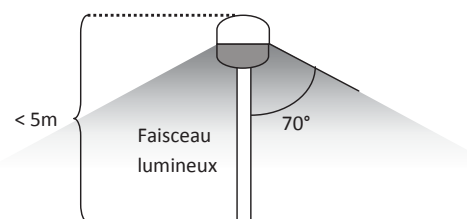
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder **1,80 mètre**.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits.
- Sont autorisées :
  - les clôtures constituées par un mur bahut de **60 cm** surmonté d'une grille à barreaudage.
  - 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 caravanning 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 caravanning (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.
- 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 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.

## 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.

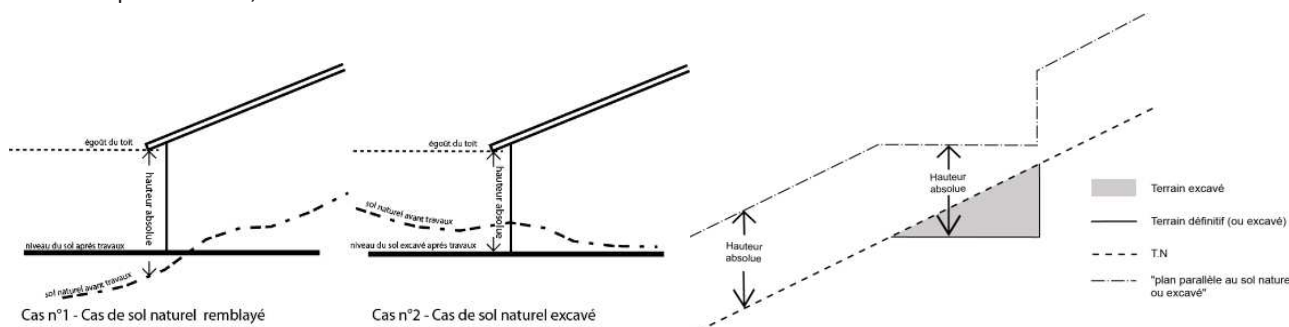
## Article Ut.9 : Emprise au sol des constructions

- 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 réglementée.**

- 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

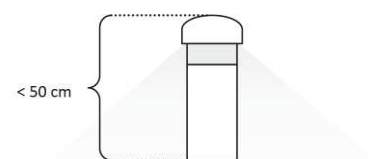
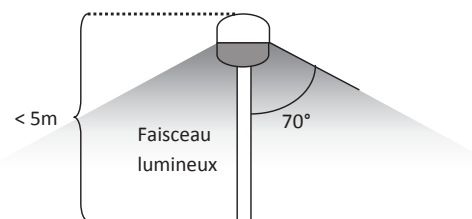
- Les coffrets techniques des services publics devront être intégrés dans la clôture.
- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.
- Leur implantation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