

zone AUc

Caractère de la zone

(extrait du rapport de présentation)

- ⊞ « La zone « AUc » représente le quartier du hameau de Mentone.
- ⊞ Aujourd'hui, cette zone d'urbanisation future est considérée comme « alternative » dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone « AUc » ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone : lors de la réalisation du système d'assainissement groupé (AUc1) et lors de la réalisation du réseau d'eau (AUc2)
- ⊞ Cette zone « AUc » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitat, de commerce, et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »
- ⊞ La zone « AUc » comprend deux secteurs :
 - ✂ « AUc1 » correspondant au hameau stricto sensu de Mentone.
 - ✂ « AUc2 » correspondant à l'extension du hameau

Article AUc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Les antennes relais de radiotéléphonie.
 - Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
 - Les entrepôts.
 - Le camping hors des terrains aménagés.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attraction.

Article AUc 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Rappels :
 - Les dispositions générales du titre 1 du présent règlement sont applicables à toutes les zones, il est impératif de s'y reporter.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par le conseil municipal en date du 21 septembre 2007.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
 - Les constructions à destination artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone AUc.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.

- La surface totale des constructions en annexe de l'habitation est limitée à 80 m² (garages, locaux techniques, chaufferie, pool house...).
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.

En secteur AUc1, le hameau de Mentone :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc1 sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et lors de la réalisation du système d'assainissement.
- Une fois ces équipements réalisés, seront autorisées la construction et la réhabilitation sur emprises existantes.

En secteur AUc2, l'extension du hameau de Mentone :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUc2 sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et notamment lors de la réalisation du réseau d'eau potable.
- En attendant, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
 - les ouvrages techniques divers exclusivement nécessaires au fonctionnement des services publics;
 - les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à destination d'habitation disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m², à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et sans que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 250 m²;
 - les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- Une fois ces équipements réalisés, seront autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc 1.

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

■ Rappels

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) 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.
- 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 nature et de l'intensité du trafic.
- Les recommandations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte sont annexées au règlement.

■ 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.

■ 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.
- 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 voies (publiques ou privées) se terminant en impasse, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent disposer d'une aire de retournement répondant aux caractéristiques du SDIS (*confère schéma en annexe du règlement*). Dans le cas où la voie en impasse ne peut pas être aménagée, une aire de retournement sera imposée sur le terrain support du projet de nouvelle construction.
- Les nouvelles voies privées devront comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

▣ 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, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable (*cf. Documents n°4 « documents graphiques » et n°5.3 « annexes sanitaires »*).

▣ Assainissement

❖ Eaux usées et eaux vannes

En secteur AUc1 :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

En secteur AUc2 :

- L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol.
- Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement non collectif doivent être adaptées à la nature du terrain.
- Aucun revêtement imperméable ne doit recouvrir le dispositif d'épandage.
- Le règlement du SPANC intercommunal devra être respecté.

❖ Eaux pluviales

- Il est impératif de se reporter à l'article 7 des dispositions générales du titre 1 du présent règlement qui définit les modalités de compensation pour toutes nouvelles imperméabilisations.

■ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. Doivent être réalisés en souterrains, ou apposés en façade pour les réseaux filaires.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales et de gaz sont :
 - soit enterrées ;
 - soit disposées à l'intérieur des constructions.
 - soit dissimulées dans l'architecture du bâtiment.
- Les cuves de fioul aériennes en extérieurs doivent être implantées en respectant les distances suivantes entre la cuve et les bâtiments (tableau ci-dessous) et être masquées de type haie végétalisée.

<i>Capacité de stockage de la cuve</i>	<i>Distance entre la cuve et les bâtiments</i>
Moins de 2500 litres	De 0 à 1 mètre
Entre 2501 et 6000 litres	1 mètre
Entre 6001 et 10000 litres	6 mètres
Au-delà de 10000 litres	10 mètres

■ Gestion du risque incendie

- Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'Eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (*confère arrêté préfectoral en annexe du règlement*).

Article AUc 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 AUc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur AUc1 :

- la reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

En secteur AUc2 :

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 3,5 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.
- 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 ;

Article AUc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur AUc1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

En secteur AUc 2 :

- Les constructions y compris les bassins des piscines doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des constructions à destination d'habitation (hors bassin de piscine) qui peuvent être implantées librement dans une bande de 4 mètres depuis les limites séparatives à la double condition suivante :

- dans la bande de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres au faitage ou à l'acrotère,
- aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.
- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone AUc :

- Lorsque la limite séparative est contigüe à une parcelle classée en zone Agricole ou à une parcelle cultivée, toute nouvelle construction respecte un recul de 5 mètres de cette limite. La bande inconstructible doit être plantée d'une haie vive

Article AUc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En secteur AUc1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

Article AUc 9 : Emprise au sol des constructions

Dans toute la zone AUc :

- L'emprise maximale des annexes (hors piscines) est limitée à maximum 80m² cumulés (emprise cumulée de toutes les annexes de l'unité foncière).
- Le bassin des piscines est limité à 32m².
- L'emprise maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

En secteur AUc1 :

- La reconstruction et la réhabilitation autorisée doit s'effectuer sur les emprises existantes des constructions.

En secteur AUc2 :

- L'emprise maximale des constructions principales ne peut excéder **5%** de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de maximum **30%** de l'emprise de la construction existante est autorisée, à condition que la surface de plancher totale (surface de plancher existante et extension), ne dépasse pas **250 m²**.

Article AUc 10 : Hauteur maximale des constructions

▣ Conditions de mesure

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

■ Hauteur absolue

- La hauteur absolue doit être inférieure à **7 mètres**.
- Toutefois, ne sont pas soumises à cette règle les constructions à destination d'équipement public, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article AUc 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

■ Dispositions générales

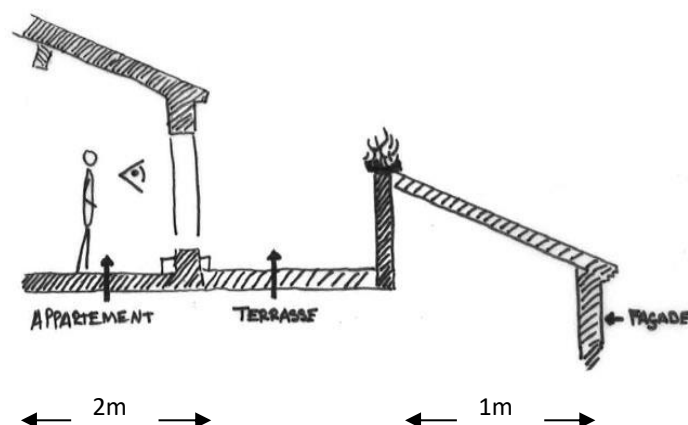
- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

■ Dispositions particulières

❖ Couvertures

⊙ Toitures

- Les toitures sont simples, à deux ou quatre rampants. 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 des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures plates sont autorisées à condition qu'aucune superstructure ne soit installée sur la toiture. Les édifices techniques en toiture devront être dissimulés avec des dispositifs architecturaux afin d'être le moins visible possible.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Est autorisée la réalisation de terrasses sous forme de « séchoir » à condition qu'elles ne soient pas obturées.
- Sont autorisées les terrasses 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 2 mètres par rapport au faîtage.



- Le verre, ou le métal, sont admis en toiture, à condition de ne concerner que :

- soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
- soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
 - Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble des toitures de la construction.

⊙ Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

❖ *Façades*

⊙ Ouvertures

- Les portes de garage seront pleines. 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.

⊙ Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4.5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 8 m.

⊙ Revêtements

- L'emploi des matériaux à nu, non revêtu ou non enduits est interdit.
- Le verre, ou le métal, sont admis en façades de la construction principale, à condition de ne concerner que :
 - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
 - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 1/3 maximum de la surface de l'ensemble de la construction.
- Les annexes en bois sont autorisées.

⊙ Enduits

- 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 pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

⊙ Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) Doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).
- Pour les façades et huisseries, se référer aux nuanciers prescrits par le Service Départemental de l'architecture et du patrimoine du Var.

❖ *Clôtures*

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche surmontée d'un grillage ou d'une grille, et elles seront doublées de haie vive.

- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- En limite séparative, les clôtures de type bois, résine et/ou préformées sont autorisées et seront de préférence doublées de haies vives.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

❖ *Inscriptions publicitaires*

- Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixés, destinés à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.
- Les éclairages de ces enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes et les enseignes « néon » sont interdites.
- En aucun cas ces ouvrages en saillies ne pourront excéder 80 cm maximum à compter du mur de façade. Dans tous les cas ils devront être en retrait de 20 cm du bord de la chaussée et ne pourront être édifiés à une hauteur inférieure à 3 mètres à compter du niveau de la voie.

❖ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou surimposés à la toiture.
- Les tuiles solaires, les auvents solaires et les pergolas solaires sont autorisées.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

❖ *Antennes paraboliques*

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

❖ *Appareils de climatisation et d'extraction d'air*

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

❖ *Orientation des constructions*

- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

Article AUc 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacements de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.
- 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.
- Les nouvelles aires de stationnement devront faciliter l'infiltration des eaux pluviales, et comporter des revêtements perméables ou semi-perméables.

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

- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisées aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Les espèces végétales les plus allergisantes sont à éviter.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Le pourcentage d'espaces non imperméabilisés doit représenter au moins **50%** de la surface du terrain. Ces espaces ne peuvent en aucun cas être imperméabilisés soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.

Article AUc 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Article AUc 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Cet article n'est pas réglementé.

Article AUc 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.