

DÉPARTEMENT DU VAR

C O M M U N E D E

**La Roquebrussanne**

**P**LAN  
**L**OCAL  
**D' U**RBANISME



Modification n°1  
(prescrite par DCM du **XXXXXXXX**)

## 4. Règlement

PLU APPROUVE PAR DCM DU : 11-07-06

MODIFICATION N°1 DU PLU APPROUVEE PAR DCM DU : 13-07-11

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU APPROUVEE PAR DCM DU : 15-06-12

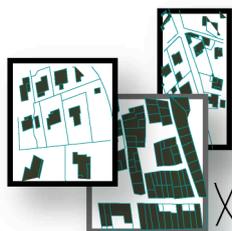
REVISIONS SIMPLIFIEES SECTEURS LAOUCIENS & LES CRAOUS APPROUVEES PAR DCM DU :  
30-11-2012

MODIFICATION N°2 DU PLU APPROUVEE PAR DCM DU : 07-03-2014

REVISION N°1 DU PLU ARRETEE PAR DCM DU : 13-06-2016

REVISION N°1 DU PLU APPROUVEE PAR DCM DU : 27-02-2017

MODIFICATION N°1 DU PLU PRESCRITE PAR DCM DU **XXXXXXXX**



Cabinet

XG Conseil

*XAVIER GUILBERT  
URBANISTE CONSEIL  
1540, route des Combes  
83210 SOLLIES VILLE  
Tel : 04 94 35 25 21  
Mob : 06 80 22 78 38  
xgconseil@yahoo.fr*

# Sommaire

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>12</b>
<b>ZONE UA.....</b>	<b>13</b>
<b>ZONE UB.....</b>	<b>20</b>
<b>ZONE UC.....</b>	<b>27</b>
<b>ZONE UD.....</b>	<b>32</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>38</b>
<b>ZONE AUE.....</b>	<b>39</b>
<b>ZONE 1AU.....</b>	<b>47</b>
<b>ZONE 2AUA.....</b>	<b>54</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>57</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>58</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>63</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>64</b>
<b>ANNEXES AU REGLEMENT.....</b>	<b>69</b>
<b>ANNEXE 1 - ARRETE PREFECTORAL DU 7 JUIN 2000 CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES VOIES INTERURBAINES SAUF AUTOROUTES.....</b>	<b>70</b>
<b>ANNEXE 2 - CONDITIONS DE MESURES - CROQUIS ANNEXE - ARTICLES 10 DU REGLEMENT.....</b>	<b>75</b>
<b>ANNEXE 3 - AVIS DE LA DDSIS CONCERNANT LES VOIES ET ACCES.....</b>	<b>76</b>

<b>ANNEXE 4 - ARRETE MINISTERIEL FIXANT LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ARRETE DU 7 SEPTEMBRE 2009) .....</b>	<b>79</b>
<b>ANNEXE 5 - ARRETE PREFECTORAL CREATION ZAP.....</b>	<b>95</b>
<b>ANNEXE 6 - ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>97</b>
<b>ANNEXE 7 - PRECONISATIONS SDIS.....</b>	<b>98</b>
<b>ANNEXE 8 - EXTRAITS DU SCH2MA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>104</b>

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

*NB : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016*

## ARTICLE 1 – LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Roquebrussanne.

## ARTICLE 2 – COMBINAISON DU REGLEMENT DU P.L.U. AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

### 2.1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-24-2), à l'exception des articles qui restent applicables :

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### 2.2. L'article R.211-1, et suivants, relatif au Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

### 2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques ( SUP )

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU.

### 2.4. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

## ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles et forestières N.

Le plan comporte également les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les servitudes de protection paysagère

- ➔ **Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités par un tireté noir et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (voir les documents graphiques, document n°5 du PLU).**

Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :	
Zones U :	Secteurs :
<b>La zone UA</b>	
<b>La zone UB</b>	<b>UBa</b>
<b>La zone UC</b>	<b>UCa</b>
<b>La zone UD</b>	

Les zones à urbaniser AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :	
Zones AU :	Secteurs :
La zone AUe	
<b>La zone 1AU</b>	<b>1AUa 1AUb 1AUc 1AUd</b>
<b>La zone 2AUa</b>	

La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :	
---	--

Zone A :	Secteurs :
<b>La zone A</b>	<b>Aa et Ab</b>

Les zones naturelles et forestières N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :	
Zones N :	Secteurs :
<b>La zone N</b>	<b>Na, Nc, Ne, Nh et Ni</b>

#### **ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES**

---

Seules sont admises les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de certains articles des règlements de chaque zone et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 - RAPPELS DE PROCEDURE**

---

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
  - de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-21, soumis à permis d'aménager ;
  - de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, soumis à déclaration préalable.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la décision prise par Délibération du Conseil Municipal et conformément à l'article R.421-12 alinéa d) du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
6. Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
7. La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles L322-3 et L322-7 du code forestier, de plus pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillage fixées par arrêté préfectoral du 15 mai 2006.

#### **ARTICLE 6 - RAPPELS DES REGLES PARASISMIQUES**

---

La commune de la Roquebrussanne est classée en zone 2 de faible sismicité dans laquelle s'appliquent les règles parasismiques 1969 addenda 1982 (édition Eyrolles 1984). Sont concernés par cette zone les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories.

#### **ARTICLE 7 - ZONES DE BRUITS ET NORMES ACOUSTIQUES APPLICABLES SUR TOUT OU PARTIE DE LA COMMUNE**

---

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

Cette disposition s'applique aux routes départementales identifiées dans le tableau annexé à l'arrêté et reporté en annexe du règlement.

#### **ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

---

Dans les zones d'intérêt historique la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie,  
23 boulevard du Roi René - 13617 AIX EN PROVENCE.*

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

## **ARTICLE 9 - LEXIQUE**

---

- **Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.
- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.
- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur tout ou partie de la façade sans déborder de la façade existante.
- **Affouillement** : opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Alignement** : limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,5 m du sol atteint 0,4 m.
- **Balcon** : plate-forme accessible se dégageant à l'extérieur du mur d'un édifice. Il contient 3 côtés dotés de garde-corps.
- **Baie** : toute ouverture dans un mur (telle que fenêtre, porte) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.
- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.
- **Caravane** : véhicule ou élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.
- **Coefficient d'emprise au sol (article 8 du règlement)<sup>1</sup>** : l'emprise au sol est la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

---

<sup>1</sup> Cette définition du calcul du coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas au sein des parcelles reclassées via la présente modification en zone AUE en application du jugement du Tribunal Administratif de Toulon en date du 9 octobre 2018. Au sein de cette zone, la définition des modalités du calcul du coefficient d'emprise au sol telle que libellée par les dispositions réglementaires de la zone AUE s'impose.

L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de bâtiment, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les bâtiments générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes d'une hauteur inférieure à 60 cm, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

- **Construction principale** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- **Constructions à usage d'habitation** : tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).

- **Constructions à usage de bureaux** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à usage de commerces** : tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à usage industriel** : tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes-garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD),
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les cimetières,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets).

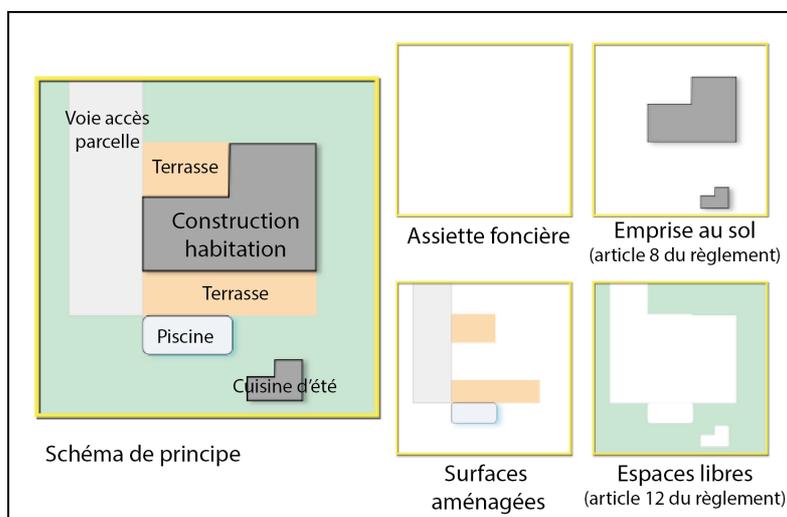
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple : restaurant, blanchisserie, accueil). Etablissement commercial d'hébergement classé de type hôtel ou résidence de tourisme défini par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Constructions à destination d'entrepôt** : tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

- **Constructions destinées à l'exploitation forestière** : constructions nécessaires à une exploitation forestière.

- **Desserte** : infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.
- **Emprises publiques** : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.
- **Espaces libres (article 12 du règlement)<sup>2</sup>** : Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



- **Espaces verts** : tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
- **Exhaussement** : opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface
- **Extension** : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.
- **Hauteur absolue** : différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.
- **Installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration** : ensemble des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, relevant de l'article L. 511-1 du code de l'environnement.
- **Limites séparatives latérales** : lignes communes du terrain d'assiette du projet et d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

<sup>2</sup> Cette définition du calcul du coefficient d'espace libre ne s'applique pas au sein des parcelles reclassées via la présente modification en zone AUE en application du jugement du Tribunal Administratif de Toulon en date du 9 octobre 2018 du fait des modalités différentes du calcul du Coefficient d'Emprise au Sol incluant notamment les piscines et les terrasses. Le schéma de principe présenté ne s'applique donc pas dans cette zone AUE.

- **Mur bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

- **Niveau** : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

- **Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

- **Sol naturel** : sol existant avant travaux.

- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision non séparé par une voie.

## ARTICLE 10 – DISPOSITIONS EN MATIERE D'HABITAT SOCIAL

Sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, à l'exception de la zone AUe, tout projet comprenant des logements devra respecter les dispositions suivantes en faveur de la mixité sociale de l'habitat :

	Pourcentage de mixité sociale	Surface de plancher minimale dédiée à la mixité sociale	Nombre minimum de logements sociaux
Au delà de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 4 logements	25%	75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 logement
Au delà de 600m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 9 logements	30%	180 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 logements
Au delà de 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher et/ou à partir de 14 logements	40%	400 m <sup>2</sup> de surface de plancher	6 logements

## ARTICLE 11 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 11 de chaque zone. Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

**1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif** notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction

envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

**2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :**

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur ;
- dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la surface de plancher supplémentaire ;
- le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**ARTICLE 12 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION**

---

La commune de La Roquebrussanne est potentiellement soumise au risque inondation généré principalement par l'Issole et ses affluents. A ce jour, il n'existe pas de document permettant d'apprécier précisément la nature et l'intensité du risque, les études préalables à l'éventuelle élaboration par les services de l'Etat d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) étant en cours. Les seules données disponibles sont celles issues de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Var, carte géomorphologique qui définit notamment le lit majeur ordinaire de l'Issole et de ses principaux affluents. Cette cartographie est reportée à titre informatif sur le plan de zonage PLU et dans ces secteurs les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

Par ailleurs le PLU impose des marges de recul par rapport à certains cours d'eaux, vallons et ruisseaux en application des dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial. La liste et la cartographie afférente sont annexées au présent règlement

**ARTICLE 13 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE ET RESTAURATIONS DES RUINES**

---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-1 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**ARTICLE 14 : IDENTIFICATION D'ELEMENTS DE PAYSAGE ET D'ELEMENTS DE PATRIMOINE**

---

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des éléments de paysage et des éléments de patrimoine à protéger. Les éléments de paysage correspondent à des espaces à protéger au sein de l'enveloppe résidentielle et sont des zones non aedificandi.

Sont identifiés au titre du patrimoine à protéger :

- le jardin d'Elie Alexis
- l'église Saint Sauveur
- la façade de la maison au 6 avenue Saint Sébastien
- les alignements de platanes des avenues Saint Sébastien et du Portail
- la ripisylve du vallon de l'Issole et les jardins potagers
- le pigeonnier
- le hameau des Molières et la chapelle Saint Louis
- la chapelle Notre Dame d'Inspiration, les vestiges de l'ancien château et les oratoires
- la villa Looou

**ARTICLE 15 : MODALITES DE RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT**

---

Sur l'ensemble du territoire communal, tout raccordement au réseau public d'assainissement ne peut se faire que sur le réseau existant, au droit de la voie de desserte du terrain à desservir.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UA

## **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, constituée par le village ancien qu'il convient de conserver dans son esprit et ses volumes.

Elle comprend des terrains protégés au titre de la servitude des terrains cultivés en zone urbaine prévue par les dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA comprend des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que sur ces terrains les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

## **ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers autres que ceux définis à l'article UA 2 ci dessous,
- Les terrains cultivés à protéger identifiés au document graphique du PLU sont inconstructibles et ne peuvent faire l'objet d'aucun changement de destination.

## **ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.

### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et lotissement à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier et maison de retraite,
- les constructions à usage de restauration,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et services, de bureaux,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les piscines,
- les clôtures,
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
  - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactives, sonores et paysagères)
  - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en respectant l'architecture environnante
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.
- Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.
- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée n'est autorisé qu'à destination de services, artisanat ou commerce. Les garages ne pourront pas être transformés en habitation.

**ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.
- L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

## **ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### ▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, au droit de la voie de desserte du terrain.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature, doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

#### ▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### 3. Electricité – Téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés. L'éclairage devra respecter les prescriptions de la charte de protection du ciel nocturne disponible en mairie.

### 4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE UA 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes. Une implantation différente peut être autorisée sous réserve que le projet garantisse un bon ordonnancement architectural et urbain.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

2. Pour les constructions ayant une façade sur rue :

- Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement par rapport aux voies ou de la limite qui s'y substitue, toute construction quelle que soit la profondeur des immeubles, peut être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous ses niveaux.
- Au-delà de la bande des 20 mètres visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 mètres, les bâtiments peuvent :
  - \*soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres sur cette limite
  - \*soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tous points de ces bâtiments (balcons compris) au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3. Des implantations différentes sont admises pour les équipements de service public pour en faciliter les accès ou permettre un aménagement de l'espace public, ainsi que pour l'extension des constructions existantes implantées en retrait des limites séparatives.

4. La construction de nouveaux bâtiments devra observer un recul de 15 mètres minimum à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales.

#### **ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

#### **ARTICLE UA 8 – L'EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

#### **ARTICLE UA 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

- Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation la plus haute de l'îlot.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- \* les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- \* des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de service public non contigus à des constructions existantes.

#### **ARTICLE UA 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Pour leurs couleurs, il conviendra de se référer à la palette de couleurs déposée en Mairie.

##### 1. Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel.

##### 2. Couvertures

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés; 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 contigus. Les toitures à 4 rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics.

- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles.
- Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.
- Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :
  - que leur surface n'excède pas 25% de la surface totale de la toiture
  - qu'elles se situent à un minimum de 1 mètre de la génoise ou corniche existante et que la hauteur minimum du plancher de la terrasse par rapport à la toiture soit de 1,10 m.

### 3. Façades :

- 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 volets : les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets en bois. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
- Les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle, c'est-à-dire constitués par une armature métallique ou des consoles de pierre soutenant une plaque d'ardoise, de marbre ou de pierre.  
Les garde-corps doivent être en fer forgé avec des éléments verticaux simples. Leurs dispositions doivent être telles qu'ils ne peuvent être une gêne pour la circulation et ne pourront se situer à une hauteur inférieure à 4 mètres par rapport à la voie.
- Les enduits de façades seront préférentiellement réalisés à la chaux et devront être teintés de couleur en harmonie avec la masse des constructions anciennes.  
Les couleurs des enduits devront être en conformité avec la palette des couleurs déposée en Mairie.

### 4. Imitations

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

### 5. Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinée à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

### 6. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

- Antennes paraboliques :  
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. L'implantation des antennes paraboliques au sol est autorisée, 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.
- 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.

### 7. Clôtures

Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Sur ce mur de clôture peuvent être disposés des grilles ou des grillages.

L'utilisation des fils barbelés pour les clôtures est interdite.

Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel.

Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur.

Sur limites séparative, les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grillages, des grilles ou des murs.

La hauteur totale des clôtures ou des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

Les murs devront être enduits sur les deux faces.

La couleur devra être identique au bâtiment.

Les clôtures de part et d'autre du portail seront en pan coupé compris entre 45 et 65 degrés.

Pour les constructions situées en bordure des RD5 et RD64 à l'intérieur du périmètre d'agglomération, des murs de clôture de 2 mètres sont autorisés sur les limites séparatives bordant ces routes départementales

## **ARTICLE UA 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour les changements de destination des immeubles en logements collectifs (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:

- 1 place par logement.
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat sont dispensés d'aire de stationnement.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :

- soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
- soit à bénéficier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation

## **ARTICLE UA 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

**ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

# ZONE UB

## **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), de services et de commerces. Elle comporte un secteur UBa correspondant à la cave coopérative.

La zone UB comprend des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que sur ces terrains les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

## **ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- En zone UB sont interdites les constructions à usage industriel ou agricole
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage artisanal et les installations classées, autres que celles définies à l'article UB 2,

## **ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

### 2. En zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions ou lotissements à usage d'habitation, à la condition de se limiter à une seule construction à usage d'habitation par unité foncière
- les constructions à usage hôtelier,

- les constructions à usage de maison de retraite, EHPAD (établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes),
- les constructions à usage de clinique,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerces, bureaux ou de services,
- les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les clôtures,
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en respectant l'architecture environnante
- Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments,
- Les constructions à usage artisanal ou commercial et les installations classées sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
  - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactive – sonore - paysagère)
  - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.

4. Sur le secteur UBa, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage industriel et/ou agricole
- Les constructions à usage commercial
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage de bureau
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les extensions des constructions existantes

**ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc... L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.

- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

## 2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

## **ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### ▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités ne peut être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la voie de desserte du terrain et ce afin que soient évacuées les eaux et matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines tout en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

#### ▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

### 3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés. L'éclairage devra respecter les prescriptions de la charte de protection du ciel nocturne disponible en mairie.

### 4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE UB 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits sur les documents graphiques du P L U devront être respectés.
2. Les mesures prises dans le plan local d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport aux routes départementales 5 et 64.  
Ces marges de recul à respecter sont les suivantes :
  - \* en bordure de la RD 5 : un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5.
  - \* en bordure de la RD 64 : un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.
3. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.
4. Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.
5. Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.
6. Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics et dans le secteur UBa

## **ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :
  - la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres, sans que le mur sur limite ne dépasse 3.50 mètres de la hauteur totale.
  - la construction des piscines couvertes ou non couvertes avec un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives  
La construction de bâtiment devra observer un recul de 15 mètres minimum à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales
3. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.
4. Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 8 – L'EMPRISE AU SOL**

### 1. En zone UB :

1.1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40%. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements publics.
- pour l'extension des constructions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 15% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

### 2. En secteur UBa :

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'emprise foncière est fixée à 60%.

## **ARTICLE UB 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1. En zone UB :

La construction hors sol après travaux ne devra en aucun cas excéder deux niveaux (R+1). Une disposition différente est autorisée pour les constructions ou aménagements des équipements et structures publics.

#### 1.1. Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

#### 1.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faitage initial ne peut être dépassée.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2. En secteur UBa :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus (1.1) ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UB 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant.

La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur. Pour les constructions situées en bordure des RD5 et RD64 à l'intérieur du périmètre d'agglomération, des murs de clôture de 2 mètres sont autorisés sur les limites séparatives bordant ces routes départementales.

L'utilisation des fils barbelés pour les clôtures est interdite.

Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grillages, des grilles ou des murs.

La hauteur totale des clôtures, des haies végétales ou des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.

Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel

Les portails seront implantés à une distance minimale de 5m en retrait des voies publiques existantes ou projetées. Les clôtures de part et d'autre du portail seront en pan coupé compris entre 45 et 65 degrés.

Les murs de clôtures surmontant des murs de soutènement en pierres ou les surélévations de murets anciens en pierre doivent être réalisés également en pierres afin d'obtenir un traitement d'ensemble homogène. La réalisation de murs en aggro enduit sur des murs anciens en pierres est à proscrire.

## **ARTICLE UB 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour les changements de destination des locaux en logements individuels ou collectifs (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):

- 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 2 places minimum par logement.

b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat:

- 1 place par logement
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service et les établissements hospitaliers ou sociaux, y compris les maisons de retraite :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :

- soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
- soit à bénéficier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation

## **ARTICLE UB 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction à usage d'habitation. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé.
- Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# ZONE UC

## Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone équipée.

Cette zone est réservée à l'installation :

- d'activités liées au tourisme (services, équipements et habitation)
- d'équipements techniques et d'habitations liés à l'activité d'une gendarmerie
- d'équipements sportifs.

Elle comprend un secteur **UCa** où la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m

La zone UC comprend des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que sur ces terrains les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

## ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

## ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. annexes) sont soumis à des normes d'isolement acoustiques, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration de travaux ; les piscines couvertes doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.
- Les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement ou d'équipement
- les équipements collectifs liés aux activités culturelles sportives ou de loisirs
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement autorisées dans la zone
- les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations admises dans la zone
- les installations et travaux divers à l'exception des garages collectifs de caravanes et constructions légères
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (gendarmerie)

- les piscines.
3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment.
  - Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments
  - Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.

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

#### 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc... L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

#### 2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

### **ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, au droit de la voie de desserte du terrain, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques seront reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés. L'éclairage devra respecter les prescriptions de la charte de protection du ciel nocturne disponible en mairie.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

**ARTICLE UC 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés sur les voies publiques.
2. Les mesures prises dans le plan local d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport à la route départementale RD64 : les constructions à implanter en bordure de la RD 64 devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.
3. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.
4. Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes ne respectant pas ces reculs.
5. Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.
6. Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres, sans que le mur sur limite ne dépasse 3.50 mètres de la hauteur totale.

La construction de bâtiment devra observer un recul de 15 mètres minimum à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales.

3. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

4. Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UC 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 8 – L'EMPRISE AU SOL**

La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 50%. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions à usage d'équipements collectifs et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

### **ARTICLE UC 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Les constructions hors sol après travaux ne devront en aucun cas excéder deux niveaux (R+2).

2. Conditions de mesure (cf. annexe) :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère et 3,50 mètres dans le secteur UCa.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant.

La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur. Pour les constructions situées en bordure des RD5 et RD64 à l'intérieur du périmètre d'agglomération, des murs de clôture de 2 mètres sont autorisés sur les limites séparatives bordant ces routes départementales.

L'utilisation des fils barbelés pour les clôtures est interdite.

Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des hais vives, des grillages, des grilles ou des murs.

La hauteur totale des clôtures, des haies végétales ou des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.

Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel

Les portails seront implantés à une distance minimale de 5m en retrait des voies publiques existantes ou projetées. Les clôtures de part et d'autre du portail seront en pan coupé compris entre 45 et 65 degrés.

## **ARTICLE UC 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation ou le changement de destination à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):

- 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 2 places minimum par logement.

### 2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

## **ARTICLE UC 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Pour toute opération de construction sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

## **ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

# ZONE UD

## **Caractères de la zone :**

La zone UD correspond aux espaces résidentiels périphériques, de densité moyenne. Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arborée et des jardins d'agrément.

Elle comprend des terrains protégés au titre de la servitude des éléments de paysage prévue par les dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

La zone UD comprend des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que sur ces terrains les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

## **ARTICLE UD 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, commercial, d'entrepôt
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières et dépôts de matériaux
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les éléments de paysage identifiés au document graphique du PLU sont inconstructibles et ne peuvent faire l'objet d'aucun changement de destination.

## **ARTICLE UD 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. plan de zonage et annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.

### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

#### a) Les constructions :

- à usage d'habitation et leurs annexes, à la condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, de se limiter à une seule construction à usage

d'habitation par unité foncière et de s'adapter au sol naturel. Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à la condition d'être strictement nécessaires au projet et d'être réalisés de manière à garantir leur intégration paysagère.

- de piscines, à la condition d'être implantées sur des terrains supportant une habitation et que soit prévu un dispositif de traitement des eaux de filtration
- b) Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et les terrains de jeux et de sports.
- c) les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

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

#### 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc... L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

#### 2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

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

#### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

##### ▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités ne peut être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la voie de desserte du terrain et ce afin que soient évacuées les eaux et matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines tout en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers des caniveaux grilles, fossés ou réseaux prévus à cet effet. Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront obligatoirement résorbées sur la parcelle ou au sein de l'opération pour les opérations d'aménagement d'ensemble, par tout moyen (bassin de rétention, tranchée drainante, etc...) déterminé après étude hydraulique adaptée et réalisée à la parcelle. Aucun débit de fuite n'est autorisé.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone – gaz et éclairage

Les réseaux doivent être enterrés.

L'éclairage devra respecter les prescriptions de la charte de protection du ciel nocturne (disponible en Mairie).

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les différents réseaux secs et humides doivent emprunter les tracés des voies de desserte existantes ou à créer.

**ARTICLE UD 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, des voies à modifier et des voies à créer

2 - Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants régulièrement autorisés implantés avec des retraits différents sans aggraver la non conformité.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation en limite séparative est autorisée uniquement pour les constructions dont la hauteur calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,5 mètres et sans que le mur sur limite séparative ne dépasse 3,50 mètres de hauteur totale.

Une implantation différente peut être autorisée pour les piscines mais celles ci devront respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les bâtiments auront un recul de 15 mètres à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales.

Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UD 8 – EMPRISE AU SOL**

8.1 - L'emprise au sol des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 10% de la superficie du terrain. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

8.2 - Une emprise au sol différente peut être autorisée pour l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et de leurs annexes lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini au paragraphe 8.1 et sous réserve que ces constructions aient été régulièrement édifiées. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.

8.3 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les constructions et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

8.4 - Une emprise au sol différente est autorisée pour les reconstructions après sinistre.

8.5 - Pour les terrains concernés par une servitude de protection paysagère, la partie de terrain faisant l'objet de la servitude est incluse pour le calcul de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UD 9 –HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Conditions de mesure (cf. annexe) :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

2) Hauteurs maximales

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

### 3) Toutefois

- Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes et régulièrement autorisées antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.
- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant.

La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur.

L'utilisation des fils barbelés pour les clôtures est interdite.

Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des hais vives, des grillages, des grilles ou des murs.

La hauteur totale des clôtures, des haies végétales ou des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.

Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel

Les portails seront implantés à une distance minimale de 5m en retrait des voies publiques existantes ou projetées. Les clôtures de part et d'autre du portail seront en pan coupé compris entre 45 et 65 degrés.

## **ARTICLE UD 11 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):
  - 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 2 places minimum par logement.
- b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état:
  - 1 place par logement
  - Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

## **ARTICLE UD 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement doivent être traités et plantés dès la fin de la construction. Ils doivent couvrir au moins 70% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction à usage d'habitation. Cette règle ne s'applique

pas pour les extensions de constructions existantes et régulièrement autorisées ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente (à raison de un arbre tous les 10 mètres).
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AUe**

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée ou les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable.

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement aux constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), et de service.

L'aspect paysager de cette zone (constructions dispersées dans un cadre arboré) répondant aux aspirations de ses occupants, devra être maintenu et renforcé.

### **ARTICLE AUe 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel, agricole,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières et dépôts de matériaux
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage artisanal ou commercial et les installations classées autres que celles définies à l'article AUe 2.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### **ARTICLE AUe 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### 1. Rappels

- Les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

#### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### a) Les constructions à usage:

- d'habitation,
- les lotissements à usage d'habitation
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de bureaux ou de services
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

##### b) Les clôtures,

c) Les piscines non couvertes, enterrées ou hors sol, sont soumises à déclaration ; les piscines couvertes (couverture type serre ou autres) devront faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

d) Les aires de stationnement (aires permanentes de stationnement ouvertes au public).

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement autorisé.
- Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les bâtiments dont le volume et l'aspect extérieur sont compatibles avec le milieu environnant et dont la destination n'entraîne pas de nuisance au voisinage.
- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, n'entraînent pas une modification de l'écoulement des eaux pluviales et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions devront impérativement s'adapter au sol naturel.
- Les bâtiments constitutifs de surface de plancher devront s'intégrer dans le volume du bâtiment principal.
- Les constructions à usage de garage implantées à l'attendant du bâtiment principal à la condition d'être limitées à un seul garage et à 35m<sup>2</sup>
- Les constructions à usage d'annexes dissociées du bâtiment principal et complémentaires à la fonction d'habitation (garage, cuisine d'été, local technique, etc...) à la condition d'être limitées à 2 bâtiments annexes et à 60m<sup>2</sup> pour l'ensemble.

**ARTICLE AUe 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc... L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

2. Voirie publique

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies publiques nouvelles devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

### 3. Voirie privée

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies privées automobiles existantes et nouvelles doivent avoir une chaussée d'une largeur supérieure à 4,60 mètres assorties de trottoirs d'1,40 m sur au moins un côté de la bande de roulement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S. (cf. annexe).

## **ARTICLE AUe 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### ▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, au droit de la voie de desserte du terrain, en respectant les caractéristiques de ce réseau et le règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

#### ▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (cf annexe du PLU document 5.4)

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront être raccordés au réseau public pluvial lorsqu'il existe.

### 3. Electricité, téléphone – gaz et éclairage

Les réseaux seront enterrés.

L'éclairage devra respecter les prescriptions de la charte de protection du ciel nocturne (disponible en mairie)

### 4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

Les différents réseaux secs et humides doivent emprunter les tracés des voies de desserte existantes ou à créer, sauf cas avérés d'impossibilité technique.

## **ARTICLE AUe 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé par la loi ALUR de mars 2014

## **ARTICLE AUe 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU devront être respectés.
2. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées, privées ou publiques.
3. Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

## **ARTICLE AUe 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du P L U devront être respectés.
2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment balcon compris au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.  
Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.  
Une implantation différente peut être autorisée pour les piscines mais celles ci devront respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les bâtiments auront un recul de 15 mètres à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement.

Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

## **ARTICLE AUe 8- L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUe 9 – L'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons). Les piscines et les terrasses entrent en compte dans l'emprise au sol.

La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 15%. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Une emprise différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

## **ARTICLE Aue 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La construction hors sol après travaux ne devra en aucun cas excéder deux niveaux (R+1). Une disposition différente est autorisée pour les constructions ou aménagements des bâtiments publics et pour les postes de transformation E.D.F.

### 2. Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

### 3. Hauteur relative

a. La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon compris) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la voie prévue au P.L.U. et de la marge de recul obligatoire s'il en existe une.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

b. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs inégales, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des limites qui s'y substituent).

c. Lorsque la distance entre deux voies de largeurs différentes est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

d. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

### 4. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies au 1. ci-dessus ne peut excéder 6 mètres.

Toutefois :

- Pour le sous-secteur Aue(a), la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'acrotère.

- Il est prévu sur une superficie de 25% de la toiture une surélévation d'une hauteur de 7 mètres maximum au toit.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
  - les constructions ou aménagements des bâtiments publics.
- Une hauteur plus élevée peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.

## **ARTICLE AUe 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F. qui devront cependant s'intégrer harmonieusement au cadre environnant.

### 1. Principes généraux

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et doivent impérativement s'adapter au sol naturel.

### 2. Dispositions particulières

- Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
- Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes Canal ou romanes.
- La pente des toitures devra être comprise entre 27° et 35°.
- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
- A l'exception de construction en pierres sèches, les matériaux employés seront de même nature que la construction principale.
- Les bandes de trois garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
- Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à cette construction.
- La palette des couleurs déposée en Mairie devra être respectée.
- Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.
- Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur.

Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des hais vives, des grillages, des grilles ou des murs.

L'utilisation des fils barbelés pour les clôtures est interdite.

La hauteur totale des clôtures, des haies végétales ou des murs de soutènement est limitée à 2 mètres, sauf les murs de clôture en maçonnerie ou en pierres sèches qui sont limités à 1.50 mètres.

- Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.
- Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel.

- Les portails seront implantés à une distance minimale de 5m en retrait des voies privées ou publiques existantes ou projetées. Les clôtures de part et d'autre du portail seront en pan coupé compris entre 45 et 65 degrés.

## **ARTICLE AUe 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):
  - 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 2 places minimum par logement. Le nombre total de places doit être le double du nombre de logements plus 1 place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements.
- b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat:
  - 1 place par logement
  - Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.
- c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements.

- Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :

- soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
- soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

## **ARTICLE AUe 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés dès l'achèvement de la construction. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain, sauf pour les équipements publics après avis des services compétents.
- Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente à raison de un arbre tous les 10 mètres.
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

**ARTICLE AUe 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE 1AU

## **Caractère de la zone :**

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et sur lesquels les réseaux publics existants ou en voie de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

La zone 1AU comporte quatre secteurs :

- un secteur 1AUa réservé à un programme mixte associant habitat, équipements publics et commerces
- un secteur 1AUb réservé à un programme d'habitat
- un secteur 1AUC réservé à un programme mixte associant commerces et bureaux
- un secteur 1AUp réservé à un programme d'habitat

La zone 1AU comprend des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que sur ces terrains les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

## **ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage artisanal
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à usage d'entrepôt autres que celles définies à l'article 1AU 2
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- les installations classées, autres que celles définies à l'article 1AU 2

## **ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres (cf. annexes au règlement) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments.
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
  - les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.
2. Sur l'ensemble des zones 1AU les installations classées sont autorisées à condition :
- qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
  - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactive – sonore - paysagère)
  - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Sur l'ensemble des zones 1AU, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.
4. En secteur 1AUa, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
- les constructions à usage d'habitation
  - les constructions à usage d'équipements collectifs,
  - les constructions à usage de commerces
  - les constructions à usage de bureau
  - les constructions à usage d'entrepôt, sous réserve d'être liées à une activité commerciale
  - les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public
5. En secteur 1AUb, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
- les constructions à usage d'habitation
  - les constructions à usage d'équipements collectifs
  - les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
5. En secteur 1AUc, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
- les constructions à usage de commerce
  - les constructions à usage de bureau
  - les constructions à usage d'entrepôt, sous réserve d'être liées à une activité commerciale
  - les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
  - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public
6. En secteur 1AUd, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
- les constructions à usage d'habitation
  - les constructions à usage d'équipements collectifs
  - les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc... L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

### 2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.
- Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

## **ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### ▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, au droit de la voie de desserte du terrain, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

#### ▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

### 3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés. L'éclairage devra respecter les prescriptions de la charte de protection du ciel nocturne disponible en mairie.

### 4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE 1AU 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La visibilité doit être assurée conformément au code de la voirie routière. Les emplacements réservés inscrits sur les documents graphiques du P L U devront être respectés.

2. Les mesures prises dans le plan local d'urbanisme au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport aux routes départementales 5 et 64.

Ces marges de recul à respecter sont les suivantes :

\* en bordure de la RD 5 : un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5.

\* en bordure de la RD 64 : un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.

3. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.

4. Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

5. Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.

6. Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation tels que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 1AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 8 – L'EMPRISE AU SOL**

1.1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 40% en secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc. Cet article n'est pas réglementé pour le secteur 1AUp mais les constructions devront respecter les principes d'implantation et d'emprise au sol définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1.2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements publics.
- pour les reconstructions après sinistre.

1.3. Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

- les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

- les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

## **ARTICLE 1AU 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1.1. Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère 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.

1.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit dans les secteurs 1AUa et 1AUb et 7 mètres à l'égout du toit dans les secteurs 1AUc et 1AUp.

Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

- les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

- les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration de hauteur dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de

l'opération.

## **ARTICLE 1AU 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant.

La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur. Pour les constructions situées en bordure des RD5 et RD64 à l'intérieur du périmètre d'agglomération, des murs de clôture de 2 mètres sont autorisés sur les limites séparatives bordant ces routes départementales.

L'utilisation des fils barbelés pour les clôtures est interdite.

Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des hais vives, des grillages, des grilles ou des murs.

La hauteur totale des clôtures, des haies végétales ou des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.

Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel

Les portails seront implantés à une distance minimale de 5m en retrait des voies publiques existantes ou projetées. Les clôtures de part et d'autre du portail seront en pan coupé compris entre 45 et 65 degrés.

## **ARTICLE 1AU 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour les changements de destination des locaux en logements individuels ou collectifs (à l'exception de celles définies à l'alinéa b):

- 1 place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 2 places minimum par logement.

b) Pour les ensembles de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat:

- 1 place par logement
- Les transformations ou améliorations de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état sont dispensés d'aire de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de commerce ou de service:

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :

- soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
- soit à bénéficier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation

**ARTICLE 1AU 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par plus de 10 logements.
- Pour toute opération de construction de logements sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs doivent couvrir au moins 15 % de la superficie du terrain
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

**ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **ZONE 2AUa**

### **Caractère de la zone :**

La zone 2AUa correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AUa est réservée au développement des activités artisanales.

La zone 2AUa comprend des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que sur ces terrains les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

### **ARTICLE 2AUa 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUa2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AUa 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seuls sont autorisés les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE 2AUa 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUa 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

##### ▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, au droit de la voie de desserte du terrain, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés. L'éclairage devra respecter les prescriptions de la charte de protection du ciel nocturne disponible en mairie.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

**ARTICLE 2AUa 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 8 – L'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUa 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

## **Caractère de la zone :**

Cette zone comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Aa et un secteur Ab dans lequel, compte tenu des possibles risques d'effondrement, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique.

**Secteur Aa** : dans ce secteur les constructions ne seront pas soumises à l'obligation d'être édifiées à l'attendant des constructions existantes.

**Secteur Ab** : dans ce secteur seules seront autorisées les constructions à l'attendant pour les habitations existantes d'exploitants et les bâtiments d'exploitation, sauf exceptions prévues à l'article A7.

La zone A comprend des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que sur ces terrains les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

## **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.

## **ARTICLE A 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :**

A. 2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...)
- les installations classées pour la protection de l'environnement

A. 2.2. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification d'une activité agricole préexistante ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation et que cet aménagement se fasse dans le cadre d'un changement de destination.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

A. 2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

A. 2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

A. 2.5. A condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à la date de d'approbation du P.L.U, à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m<sup>2</sup>, que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les annexes non attenantes à la condition d'être limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres et d'être implantées dans un rayon de 25 m autour de l'habitation
- les piscines à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée

**ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères) sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### A. 4.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter la distance minimale par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante telle que définie par la réglementation en vigueur.

### A. 4.2. Électricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits. Les nouveaux réseaux de distribution à réaliser seront enterrés.

### A. 4.3. Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

## **ARTICLE A 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à implanter en bordure de la RD 5 devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5.

Les constructions à implanter en bordure de la RD 64 devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.

2. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.

3. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics.

## **ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions autorisées à l'article A2 seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- Les bâtiments auront un recul de 15 mètres à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement.

## **ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le secteur Ab les constructions seront attenantes. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée pour des motifs techniques ou juridiques dûment démontrés sans excéder une distance de 30 m du siège d'exploitation.

Dans le secteur Aa :

- la distance des constructions les unes par rapport aux autres ne devra pas excéder 30m.
- les hangars agricoles seront implantés à une distance maximale de 30m des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés.

### **ARTICLE A 8 – L'EMPRISE AU SOL**

L'extension des constructions à usage d'habitation prévue à l'article A.2.5 est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

### **ARTICLE A 9 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Conditions de mesures :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

#### 2. Hauteur absolue :

- Pour toute construction la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21. La palette de couleur déposée en mairie devra être respectée.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux photovoltaïques doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### **ARTICLE A 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### **ARTICLE A 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## **ZONE N**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle et forestière, à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels, de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs :

-Na : affecté à la base d'ULM

-Nc : le secteur Nc correspond au secteur d'entrée de village, au lieu-dit les Craous. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique de mise en valeur paysagère et d'amélioration fonctionnelle.

-Ne : affecté aux équipements publics et d'intérêt collectif

-Nh : Il s'agit de secteurs partiellement urbanisés, qui avaient été ouverts à l'urbanisation par les documents d'urbanisme antérieurs (notamment sous forme de zones dites NB dans les POS) mais où l'insuffisant niveau de desserte en équipements publics (assainissement eaux usées et localement alimentation en eau potable), les contraintes paysagères, les contraintes de risque (notamment incendie en piémont de la montagne de la Loube) et les objectifs de recentrage de l'urbanisation et de maîtrise de la capacité d'accueil ne permettent pas de poursuivre l'urbanisation. Dans ces secteurs, ne sont pas autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation mais uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes et régulièrement autorisées.

-NI. Le secteur NI correspond aux sites dits des Petits et Grands Laouciens, sites naturels et pittoresques qui font l'objet d'une protection particulière.

La zone N comprend des terrains situés dans le lit majeur ordinaire de l'Issole tel qu'identifié par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) porté à la connaissance de la commune par le Préfet du Var. Au regard de leur situation, ces terrains peuvent présenter un risque potentiel d'inondabilité, potentiel qu'il est impossible d'évaluer précisément faute de définition du niveau d'aléa. A défaut, et dans un principe de précaution, il est précisé que sur ces terrains les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

### **ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### 1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tels aux documents graphiques,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- Les piscines non couvertes, hors sol ou enterrées, sont soumises à déclaration  
Les piscines couvertes doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager particulier.

#### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci –après :

- a) Les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, sous réserve de la présence effective d'exploitation existante à la date de publication du P.L.U.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ne modifient pas l'écoulement naturel des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités, notamment agricoles, autorisées dans la zone.
- d) Les piscines couvertes ou non couvertes, hors sol ou enterrées sur les terrains supportant déjà une habitation existante régulièrement autorisée et à proximité immédiate de celle-ci.
- e) Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à la date de d'approbation du P.L.U, à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m<sup>2</sup>, que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- f) Les annexes non attenantes à la condition d'être limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres et d'être implantées dans un rayon de 25 m autour de l'habitation

3. Sont en outre admises les occupations et utilisations du sol ci –après :

Dans le secteur Na

Les constructions directement liées et nécessaires au fonctionnement de la base de l'activité ULM, les hangars et les locaux techniques, dans une limite de 2100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur Nc

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition de respecter les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le secteur Ne

Les équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh

- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- Les reconstructions à l'identique des habitations existantes régulièrement autorisées.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à la date de d'approbation du P.L.U à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m<sup>2</sup> et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les annexes non attenantes à la condition d'être limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres et d'être implantées dans un rayon de 25 m autour de l'habitation

Dans le secteur Ni

Peuvent être implantés dans le secteur Ni les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas

leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier.

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

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères) sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 4.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter la distance minimale par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante telle que définie par la réglementation en vigueur.

#### 4.2. Électricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N2 sont interdits. Les nouveaux réseaux de distribution à réaliser seront enterrés.

#### 4.3. Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Cet avis du SPANC est également requis pour les extensions de constructions existantes. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### **ARTICLE N 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à implanter en bordure de la RD 5 devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 5.

Les constructions à implanter en bordure de la RD 64 devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 64.

2. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon compris) doit respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées.

3. Vis-à-vis des voies communales, un recul variable peut être admis pour les équipements publics et d'intérêt collectif

#### **ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment balcon compris au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée pour les piscines mais celles ci devront respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En secteur Nh, l'implantation en limite séparative est autorisée uniquement pour les constructions dont la hauteur calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,5 mètres et sans que le mur sur limite séparative ne dépasse 3,50 mètres de hauteur totale.

Les bâtiments auront un recul de 15 mètres à compter des berges des ruisseaux nommés dans le schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent règlement

#### **ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

#### **ARTICLE N 8 – L'EMPRISE AU SOL**

En zone N, l'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU et les annexes sont limitées à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m<sup>2</sup> et les annexes sont limitées à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 2100 m<sup>2</sup>.

Cet article n'est pas réglementé dans les secteurs Ne, Nc et Ni.

#### **ARTICLE N 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Conditions de mesures :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au faite du toit.

##### 2. Hauteur absolue :

- Pour toute extension des constructions existantes, l'extension ne devra pas générer une hauteur de bâtiment supérieure à la hauteur initiale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux bâtiments agricoles et aux hangars de la base d'ULM dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## **ARTICLE N 10 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent être intégrées harmonieusement dans le paysage environnant.

La palette des couleurs déposée en mairie devra être respectée.

Les clôtures sur l'alignement de la voie publique doivent comporter un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,60 m par rapport au sol naturel et des orifices devront permettre l'écoulement des eaux de pluie.

Sur ce mur peuvent être disposés des grilles ou des grillages. Les haies vives doivent se tenir en retrait du mur. Pour les constructions situées en bordure des RD5 et RD64 à l'intérieur du périmètre d'agglomération, des murs de clôture de 2 mètres sont autorisés sur les limites séparatives bordant ces routes départementales.

L'utilisation des fils barbelés pour les clôtures est interdite.

Sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées par des hais vives, des grillages, des grilles ou des murs.

La hauteur totale des clôtures, des haies végétales ou des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

Les murs doivent être enduits sur les deux faces de couleur identique au bâtiment.

Les murs en pierres sèches pourront garder leur aspect naturel

Les portails seront implantés à une distance minimale de 5m en retrait des voies publiques existantes ou projetées. Les clôtures de part et d'autre du portail seront en pan coupé compris entre 45 et 65 degrés.

## **ARTICLE N 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **ARTICLE N 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

## **ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## **Annexes au règlement**

1. Arrêté préfectoral du 7 juin 2000 / Classement des voies bruyantes – Voies interurbaines sauf autoroutes
2. Conditions de mesures / Croquis annexe / Article 9 du règlement
3. Avis de la D.D.S.I.S.concernant les voies et accès
4. Arrêté ministériel du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif
5. Arrêté préfectoral du 31 mai 2013 portant création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP)
6. Annexe au règlement des zones agricoles
7. Préconisations du SDIS
8. Extraits du schéma directeur des eaux pluviales

# Annexe 1 - Arrêté préfectoral du 7 juin 2000

## Classement des voies bruyantes Voies interurbaines sauf autoroutes



4 - JUIN 2000

PREFECTURE DU VAR

ARRETE

07 JUIN 2000

### CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES

### VOIES INTERURBAINES SAUF AUTOROUTES

Le Préfet du département du VAR

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté du 9 Janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

Vu l'avis des communes suite à leur consultation en date du 26 Avril 1999

Arrête :

#### Article 1

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du VAR aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

**Article 2**

Le tableau, annexé, donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

(voir annexe 1)

Il est précisé que la largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau annexé, complétée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 Janvier 1995 susvisé.

**Article 4**

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département

**Article 5**

Les communes intéressées par le présent arrêté sont :

BARJOLS	OLLIERES
BESSE sur ISSOLE	PIGNANS
BRIGNOLES	POURCIEUX
CAMPS la SOURCE	POURRIERES
CARCES	RIANS
CELLE (LA)	ROCBARON
ENTRECASTEAUX	ROUGIERS
FLASSANS sur ISSOLE	SEILLONS SOURCE d'ARGENS
FORCALQUEIRET	SAINT-ANTONIN du VAR
FOX-AMPHOUX	SAINT-MAXIMIN la SAINTE BAUME
GONFARON	SAINT-ZACHARIE
LA ROQUEBRUSSANNE	TAVERNES
MEUNES	TOURVES
NANS les PINS	VAL (LE)
NEOULES	VINON sur VERDON

Article 6

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 5 pendant un mois au minimum.

Article 7

Le présent arrêté doit être annexé par Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit, définis à l'article 2, doivent être reportés par Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 8

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de BRIGNOLES
- Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5
- Monsieur le Directeur départemental de l'Équipement.

Article 9

Monsieur le Sous-Préfet de Brignoles, Monsieur le Maire des communes visées à l'article 5, et Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

07 JUIN 2000

LE PREFET

Signé : Daniel CANEPA



POUR AMPLIATION

*L'Attaché Principal, Chef de Bureau*

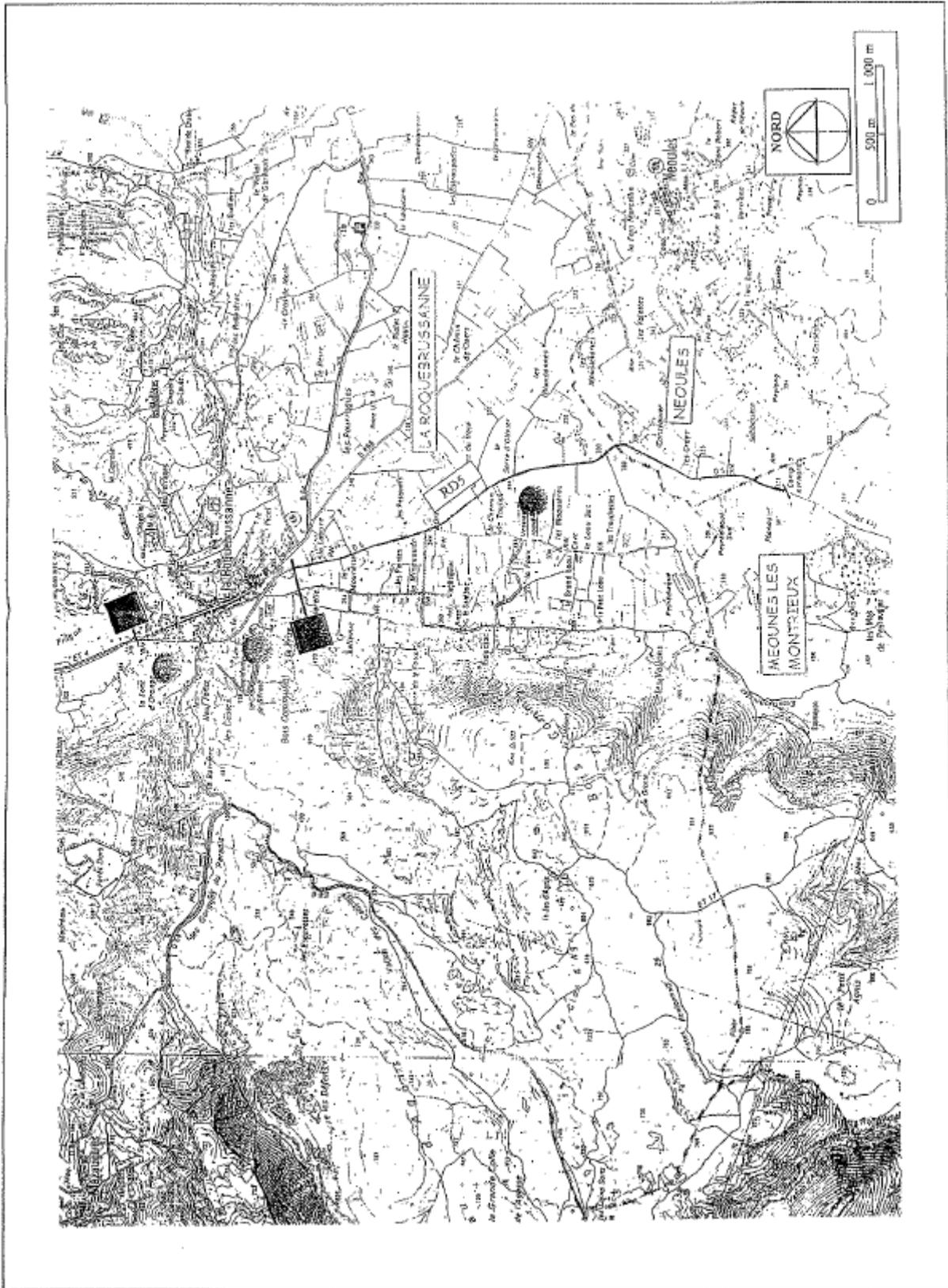


Jean-Claude LE DUFF

Annexe 1  
Voies interurbaines - Arrondissement de BRIGNOLES

2/4

Nom de l'infrastructure	Communes concernées	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le btoit	Type de tissu ("rue en U" ou "ouvert")
		Origine	Extrémité			
RD1	TOURVES TOURVES, ROUGIERS ROUGIERS	RN7 900m après RN7 Fin zone 70 Début zone 70	900m après RN7 Fin zone 70 1200m après fin commune Tourves Fin zone 70 RNS60	4 4 3 4	30 m 30 m 100 m 30 m	ouvert ouvert ouvert ouvert
		RN7 Fin zone 70 Début zone 70	Fin agglo Saint-Maximin Début limitation à 50 km/h RD23	4 4	30 m 100 m	ouvert ouvert
RD3	SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME OLLIERES RIANS RIANS RIANS RIANS RIANS	RN7 Fin agglo Saint-Maximin Début limitation à 50 km/h RD23	Fin agglo Saint-Maximin Début limitation à 50 km/h RD23	4 4	30 m 100 m	ouvert ouvert
		RN7 Fin agglo Rians Début agglo Rians Fin agglo Rians 300m avant RD23	400m avant début agglo Rians Début agglo Rians Fin agglo Rians 300m avant RD23	4 4 4 4	30 m 30 m 30 m 30 m	ouvert ouvert ouvert ouvert
RD5	MEUNES-NEULES-LA ROQUEBRUSSANNE LA ROQUEBRUSSANNE LA CELLE LA CELLE LA CELLE LA CELLE LA CELLE	RD564 Début agglo la Roquebrussanne RD64	Début agglo la Roquebrussanne RD64	4 4	30 m 30 m	ouvert ouvert
		RD95 300m après RD95 Début zone 70 700m avant le RD205 Limite Bouches-du-Rhône	Fin agglo la Roquebrussanne RD95 300m après RD95 Début zone 70 Fin zone 70 - 700m avant le RD205 RN7	4 4 4 4 4	30 m 30 m 30 m 30 m 30 m	ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert
RD6B1 RD1J	FLASSANS-SUR-ISSOLE, BESSE-SUR-ISSOLE BESSE-SUR-ISSOLE BESSE-SUR-ISSOLE BESSE-SUR-ISSOLE	RN7 Début agglo Besse-sur-Issole Début rue en U Fin rue en U	Début agglo Besse-sur-Issole Début rue en U Fin rue en U	3 4 4	100 m 100 m 30 m	ouvert ouvert ouvert
		RD823 Fin agglo Besse-sur-Issole	Limite zone Touton Fin agglo Besse-sur-Issole	3 4	100 m 30 m	ouvert ouvert
RD43	POURRIERES BRIGNOLES BRIGNOLES BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE BRIGNOLES, CAMPS-LA-SOURCE FORCALQUEIRET FORCALQUEIRET FORCALQUEIRET, ROCCARON ROCCARON ROCCARON	RN7 Fin agglo Pourrières	Fin agglo Pourrières RN7	4 4	30 m 30 m	ouvert ouvert
		RD554 RD212 RD554 700m après RD554 300m après RD15 RD61 RD68 400m après le RD68	Fin agglo Brignoles RD554 RD212 RD554 700m après RD554 300m après RD15 RD61 RD68 400m après le RD68 Limite zone Touton	4 3 3 3 4 4 3 3	30 m 100 m 100 m 100 m 30 m 30 m 100 m 100 m	ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert ouvert

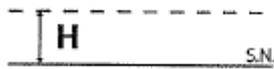


6.2. RD5 - La Roquebrussanne

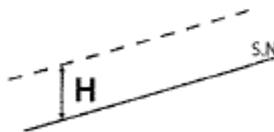
## Annexe 2 – Conditions de mesures - Croquis annexe - Articles 10 du règlement

### CROQUIS ANNEXE ARTICLE 10 DU REGLEMENT

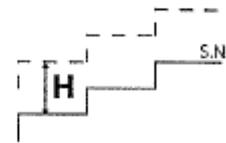
#### A : Plan parrallèle au sol naturel



a\ Terrain horizontal

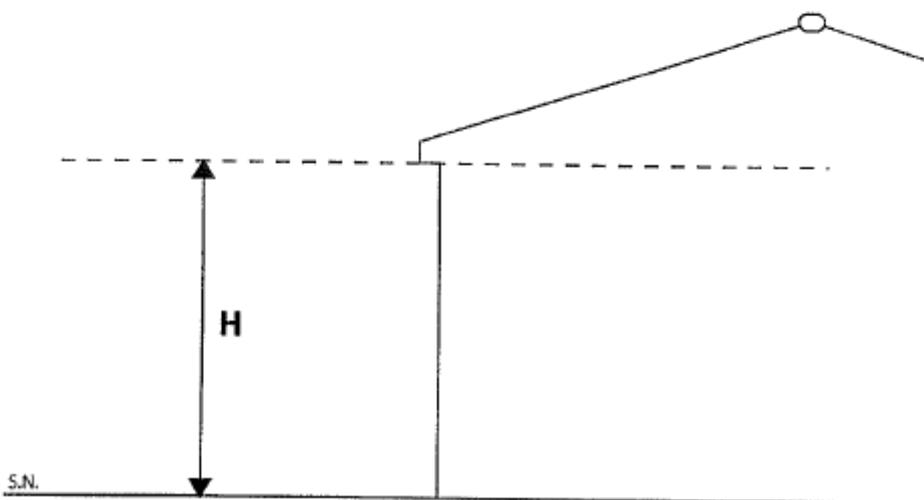


b\ Terrain en pente



c\ Terrain en pente  
structure en restanques

#### B : La hauteur "H" est prise a légout du toit



# Annexe 3 – Avis de la DDSIS concernant les voies et accès

DEPARTEMENT DU VAR

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES SERVICES

D'INCENDIE ET DE SECOURS



JEAN-JACQUES VION

*original -> DAS*

SERVICE : Prévision

Draguignan, le 7 AVR. 2003

NUMERO : 06105  
Affaire suivie par : Lieutenant TRAN VAN  
Téléphone : 04.94.60.37.49

LA ROQUEBRUSSANNE	
Courrier arrivé le : 19 AVR. 2003	
Services	N°
<input type="checkbox"/> D3G	<input type="checkbox"/> Services
<input type="checkbox"/> Comptabilité	<input type="checkbox"/> Police Municipale
<input type="checkbox"/> Administr. Générale	<input type="checkbox"/> Services Techniques
<input type="checkbox"/> Secrétariat	<input type="checkbox"/> C.C.A.S.
<input type="checkbox"/> Accueil	<input type="checkbox"/> Cantine
<input checked="" type="checkbox"/> Urbanisme	<input type="checkbox"/> Office de Tourisme
<input type="checkbox"/> M. P. T. C. L. D.	<input type="checkbox"/> Bibliothèque
<input type="checkbox"/> M. P. T. C. L. D.	<input type="checkbox"/> Environnement

Le directeur départemental

A

Monsieur le maire  
Hôtel de ville  
31, rue Georges Clémenceau

83 136 - LA ROQUEBRUSSANNE

**Objet :** consultation pour l'obtention d'un avis sur des chemins aux caractéristiques insuffisantes.

**Référence :** courrier du maire de La Roquebrussanne référencé MT/01/03 en date du 19 février 2003.

Par correspondance rappelée en référence, vous souhaitez obtenir l'avis de mes services sur deux chemins que vous avez qualifiés de « voirie insuffisante » dans la procédure de délivrance d'un certificat d'urbanisme et d'un permis de construire.

Pour répondre à votre attente, j'ai diligenté une enquête sur place afin d'examiner l'état des lieux et permettre ainsi d'apprécier la conformité de ces chemins avec l'article R. 111-4 du code de l'urbanisme qui précise que « le permis de construire peut être refusé 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 de l'immeuble ou de l'ensemble de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie... ».

Afin, de déterminer si les caractéristiques de ces chemins rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, il est obligatoire de considérer, en premier, l'importance et la destination des constructions envisagées sur les terrains desservis par ces chemins et en second, l'analyse des risques que subiront ces constructions et leurs occupants.

En effet, les techniques et les engins de lutte contre l'incendie, qui peuvent être différents selon les risques identifiés, caractérisent les voies nécessaires aux services de lutte contre l'incendie. Ce constat permet de définir les exigences que doivent posséder les voies.

LA CORRESPONDANCE DOIT ETRE ADRESSEE SOUS FORME PERSONNELLE

## A) – Exigences face au risque du feu de forêt :

Pour la circulation des engins de lutte contre les feux de forêts, les caractéristiques de la voie doivent prendre en considération, d'une part, le véhicule de type poids lourd affecté à ce type de mission et dont les particularités et les dimensions sont les plus contraignantes (largeur, longueur, hauteur, poids, rayon de braquage, pente maximum...) et d'autre part, le croisement nécessaire avec des véhicules de particuliers qui évacuent la zone sinistrée et qui peuvent bloquer l'engagement des secours. De plus, les voies en cul-de-sac doivent être prohibées, ou à défaut remplacées par des aires de retournement suffisamment larges (200 m<sup>2</sup>).

Pour l'utilisation des engins de lutte contre les feux de forêts, les caractéristiques de la voie doivent prendre en considération non seulement les dimensions du véhicule, mais également l'espace suffisant pour que les personnels puissent prendre les matériels nécessaires dans les coffres des engins et réalisent les manœuvres de lutte contre l'incendie en toute sécurité. Cet espace disponible permet de laisser libres les flancs du véhicule, afin d'éviter qu'ils ne soient serrés contre un obstacle naturel (arbres, végétation haute, paroi rocheuse, rochers, talus, terrain naturel, ravin, fossé...) ou contre un obstacle artificiel (mur, muret, clôture, barrières, poteaux, panneaux, caniveaux, véhicules en stationnement, circulation de véhicules...). De plus, la technique de lutte impose l'acheminement des engins de lutte au plus près du sinistre ou à proximité des constructions à défendre.

Dans ce domaine du risque feu de forêt, les retours d'expérience ont permis de déterminer que la desserte des terrains, sur lesquels des constructions sont envisagés, doit être assurée par des voies publiques ou privées qui possèdent les caractéristiques minimums suivantes :

- largeur de la chaussée libre, bande de stationnement exclus, de 4 mètres ;
- réservation d'une bande de 1 mètre de chaque côté de la voie, s'il est prévu l'extension des zones constructibles ou la densification de l'urbanisation ;
- force portante calculée pour un véhicule de : 190 kilo-newton ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50 mètres de haut ;
- Pente inférieure à 15 %.

## B) – Exigences face au risque du feu d'habitation :

Pour la circulation des engins de lutte contre les feux d'habitations, les caractéristiques de la voie doivent prendre en considération, d'une part, les particularités et les dimensions des véhicules de type poids lourd destinés à assurer ce type de mission, d'autre part, l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées, et enfin, à la distance linéaire maximale entre le point d'alimentation en eau et la construction à défendre. De plus, les voies en cul-de-sac doivent être prohibées, ou à défaut remplacées par des aires de retournement suffisamment larges (200 m<sup>2</sup>).

Pour l'utilisation des engins de lutte contre les feux d'habitations, les caractéristiques de la voie doivent prendre en considération, non seulement les dimensions du véhicule, mais également la zone de stationnement située à proximité du point d'eau utilisable pour l'alimentation de l'engin de lutte. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle isolée qui ne représente pas un risque important, une atténuation des exigences peut être admise sur la partie de la voie qui se situe entre le point d'eau et l'entrée de la construction à condition que cette atténuation ne provoque pas des difficultés importantes dans la distribution des secours.

Dans ce domaine du risque de feu d'habitation, la majorité des études de dossiers, les règlements en vigueur, ainsi que la jurisprudence, confirment que la desserte des terrains, sur lesquels des constructions sont envisagées, doit être assurée par des voies publiques ou privées qui possèdent les caractéristiques minimums suivantes :

- 3 -

- Largeur : 3 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilo-newtons (dont 40 kilo-newtons sur l'essieu avant et 90 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Surlargeur  $S = \frac{15}{R}$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres).
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de haut, majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

En outre, dans les communes rurales, la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951 précise que si le risque est particulièrement faible, la zone de protection de certaines bouches d'incendie pourra être étendue à 400 mètres. Cette tolérance, ne peut se justifier que dans le cas de maison individuelle isolée et ne doit pas s'appliquer lorsque la densification de l'urbanisation est prévue. Dans les autres cas, et par référence aux exigences en zone urbaine, la distance linéaire maximale entre un hydrant et l'accès du bâtiment le plus défavorisé ne doit pas excéder 150 mètres.

En conséquence, l'examen des éléments du dossier communiqué et les observations recueillies lors de la visite des lieux établissant que les constructions projetées et leurs occupants seront soumis au risque de feu d'habitation et au risque de feu de forêt, il est constaté que :

1) - Chemin du Défends :

Ce chemin et les parcelles qu'il dessert se situent dans un massif forestier important et la construction envisagée se trouve donc exposée au risque feu de forêt. Les caractéristiques actuelles de ce chemin rendent impossible la circulation des engins de lutte contre l'incendie, notamment à cause de son étroitesse, d'un virage trop serré et trop étroit et d'un obstacle situé au-dessus de la voie (grosse branche). De même, l'absence de plate-forme d'une largeur suffisante à proximité des dernières habitations ou d'aire de retournement ne permet pas l'utilisation des engins de lutte contre les feux de forêts pour assurer la protection de ces habitations.

Enfin, il existe un poteau d'incendie situé à 300 mètres environ de la dernière parcelle sur laquelle une construction est envisagée. Cette distance entre le point d'eau et une construction isolée peut être admise lorsque le risque est jugé particulièrement faible. Dans le cas d'une augmentation des constructions, la défense contre l'incendie devra être améliorée.

2) - Chemin de la Source du Paradis :

Ce chemin et les parcelles qu'il dessert se situent dans un massif forestier important et la construction envisagée se trouve donc exposée au risque feu de forêt. Les caractéristiques actuelles de ce chemin rendent impossible la circulation des engins de lutte contre l'incendie, notamment à cause d'une largeur de voie inférieure à 4 mètres et à la présence d'une chicane trop étroite. De même, l'absence de plate-forme d'une largeur ou d'aire de retournement ne permet pas l'utilisation des engins de lutte contre les feux de forêts.

Enfin, il existe actuellement un poteau d'incendie qui se situe à environ 700 mètres de la parcelle sur laquelle une construction est envisagée. Ce dernier est trop éloigné et ne permettra pas d'assurer la défense contre l'incendie de la construction projetée.

En conclusion, si les constructions envisagées sont réalisées, les chemins « du Défends » et « de la Source du Paradis » devront être mis en conformité avec les exigences minimales qu'imposent les risques feu de forêt et feu d'habitation.

Le Maire  
 Le Directeur Local d'Urbanisme Adjoint



Colonel  
 02 47 81 12 12

# Annexe 4 - Arrêté ministériel fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif (arrêté du 7 septembre 2009)

9 octobre 2009

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 2 sur 97

## Décrets, arrêtés, circulaires

### TEXTES GÉNÉRAUX

#### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

Arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO<sub>5</sub>

NOR : DEVO0809422A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, et la ministre de la santé et des sports,

Vu la directive 89/106/CEE du Conseil du 21 décembre 1988 relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des Etats membres concernant les produits de construction ;

Vu la directive 98/34/CE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 20 juillet 1998, prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques et des règles relatives aux services de la société de l'information, et notamment la notification n° 2008/0333/F ;

Vu la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;

Vu la directive 2006/7/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 février 2006 concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-4 et R. 111-3 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 211-1, R. 211-25 à R. 211-45 et R. 214-5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2212-2, L. 2224-8, L. 2224-9, L. 2224-10, L. 2224-12 et R. 2224-17 ;

Vu le code de justice administrative, notamment ses articles R. 421-1 et R. 421-2 ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1311-1, L. 1311-2 et L. 1331-1-1 ;

Vu la loi n° 64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques ;

Vu le décret n° 92-647 du 8 juillet 1992 modifié concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction ;

Vu l'arrêté du 24 décembre 2004 portant application aux fosses septiques préfabriquées du décret n° 92-647 du 8 juillet 1992 modifié concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction ;

Vu l'arrêté du 19 octobre 2006 portant application à certaines installations de traitement des eaux usées du décret n° 92-647 du 8 juillet 1992 concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction ;

Vu les avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 6 septembre 2007, du 6 février 2008 et du 15 mai 2009 ;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 13 septembre 2007 ;

Vu l'avis de la commission consultative d'évaluation des normes en date du 8 janvier 2009 ;

Vu le rapport de l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail, « protocole d'évaluation technique pour les installations d'assainissement non collectif dont la charge est inférieure ou égale à 20 équivalents-habitants » (saisine n° DGS/08/0022) publié en avril 2009 ;

Vu l'avis circonstancié des autorités belges, allemandes et de la Commission européenne du 31 octobre 2008 ;

Vu la réponse des autorités françaises aux avis circonstanciés en date du 29 mai 2009 ;

Vu l'avis favorable de la Commission européenne à la réponse des autorités françaises conformément à l'article 9.2, dernier alinéa, de la directive 98/34/CE du 20 juillet 1998 (directive codifiant la procédure de notification 83/189) en date du 6 août 2009,

Arrêtent :

### Section 1

#### Principes généraux

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Le présent arrêté a pour objet de fixer les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de demande biochimique en oxygène mesurée à cinq jours (DBO<sub>5</sub>).

Pour l'application du présent arrêté, les termes : « installation d'assainissement non collectif » désignent toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées domestiques ou assimilées au titre de l'article R. 214-5 du code de l'environnement des immeubles ou parties d'immeubles non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées.

Les installations visées par le présent arrêté constituent des ouvrages au sens de la directive du Conseil 89/106/CEE susvisée.

**Art. 2.** – Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

En outre, elles ne doivent pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles, ni engendrer de nuisance olfactive. Tout dispositif de l'installation accessible en surface est conçu de façon à assurer la sécurité des personnes et éviter tout contact accidentel avec les eaux usées.

Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles, particulièrement celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels que la conchyliculture, la pêche à pied, la cressiculture ou la baignade.

Sauf dispositions plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'une installation d'assainissement non collectif telle que définie à l'article 1<sup>er</sup> est interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré d'eau destinée à la consommation humaine. Cette distance peut être réduite pour des situations particulières permettant de garantir une eau propre à la consommation humaine. En cas d'impossibilité technique et lorsque l'immeuble est desservi par le réseau public de distribution d'eau potable, l'eau du captage est interdite à la consommation humaine.

Les installations mettant à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle des eaux usées brutes ou prétraitées doivent être conçues de façon à éviter tout contact accidentel avec ces eaux et doivent être implantées à distance des habitations de façon à éviter toute nuisance. Ces installations peuvent être interdites par le préfet ou le maire dans les zones de lutte contre les moustiques.

**Art. 3.** – Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues conformément aux principes généraux et prescriptions techniques décrits dans le présent arrêté.

Les caractéristiques techniques et le dimensionnement des installations doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir, telles que le nombre de pièces principales, aux caractéristiques de la parcelle où elles sont implantées, particulièrement l'aptitude du sol à l'épandage, ainsi qu'aux exigences décrites à l'article 5 et à la sensibilité du milieu récepteur.

Les installations doivent permettre le traitement commun de l'ensemble des eaux usées de nature domestique constituées des eaux-vannes et des eaux ménagères produites par l'immeuble, à l'exception du cas prévu à l'article 4.

**Art. 4.** – Les eaux-vannes peuvent être traitées séparément des eaux ménagères dans le cas de réhabilitation d'installations existantes conçues selon cette filière.

Dans ce cas, les eaux-vannes sont prétraitées dans une fosse septique et traitées conformément aux articles 6 et 7. S'il y a impossibilité technique, les eaux-vannes peuvent être dirigées vers une fosse chimique ou fosse d'accumulation étanche, dont les conditions de mise en œuvre sont précisées à l'annexe 1, après autorisation de la commune.

Les eaux ménagères sont prétraitées dans un bac dégraisseur ou une fosse septique puis traitées conformément à l'article 6. S'il y a impossibilité technique, les eaux ménagères peuvent être dirigées vers le dispositif de traitement des eaux-vannes.

**Art. 5.** – Les installations d'assainissement non collectif qui peuvent être composées de dispositifs de prétraitement et de traitement réalisés *in situ* ou préfabriqués doivent satisfaire :

- aux exigences essentielles de la directive 89/106/CEE susvisée relatives à l'assainissement non collectif, notamment en termes de résistance mécanique, de stabilité, d'hygiène, de santé et d'environnement ;
- aux exigences des documents de référence, en termes de conditions de mise en œuvre, afin de permettre notamment l'étanchéité des dispositifs de prétraitement et l'écoulement des eaux usées domestiques et afin d'empêcher le colmatage des matériaux utilisés.

La liste des documents de référence est publiée au *Journal officiel* de la République française par avis conjoint du ministre chargé de l'environnement et du ministre chargé de la santé.

## Section 2

Prescriptions techniques minimales  
applicables au traitement

## Sous-section 2.1

## Installations avec traitement par le sol

**Art. 6.** – L'installation comprend :

- un dispositif de prétraitement réalisé *in situ* ou préfabriqué ;
- un dispositif de traitement utilisant le pouvoir épurateur du sol.

Lorsque les huiles et les graisses sont susceptibles de provoquer des dépôts préjudiciables à l'acheminement des eaux usées ou à leur traitement, un bac dégraisseur est installé dans le circuit des eaux ménagères et le plus près possible de leur émission.

Les eaux usées domestiques sont traitées par le sol en place au niveau de la parcelle de l'immeuble, au plus près de leur production, selon les règles de l'art, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

a) La surface de la parcelle d'implantation est suffisante pour permettre le bon fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif ;

b) La parcelle ne se trouve pas en terrain inondable, sauf de manière exceptionnelle ;

c) La pente du terrain est adaptée ;

d) L'ensemble des caractéristiques du sol doivent le rendre apte à assurer le traitement et à éviter notamment toute stagnation ou déversement en surface des eaux usées prétraitées ; en particulier, sa perméabilité doit être comprise entre 15 et 500 mm/h sur une épaisseur supérieure ou égale à 0,70 m ;

e) L'absence d'un toit de nappe aquifère, hors niveau exceptionnel de hautes eaux, est vérifiée à moins d'un mètre du fond de fouille.

Dans le cas où le sol en place ne permet pas de respecter les conditions mentionnées aux points b à e ci-dessus, peuvent être installés les dispositifs de traitement utilisant :

- soit des sables et graviers dont le choix et la mise en place sont appropriés, selon les règles de l'art ;
- soit un lit à massif de zéolithe.

Les caractéristiques techniques et les conditions de mise en œuvre des dispositifs de l'installation d'assainissement non collectif visée par le présent article sont précisées en annexe I.

## Sous-section 2.2

## Installations avec d'autres dispositifs de traitement

**Art. 7.** – Les eaux usées domestiques peuvent être également traitées par des installations composées de dispositifs agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé, à l'issue d'une procédure d'évaluation de l'efficacité et des risques que les installations peuvent engendrer directement ou indirectement sur la santé et l'environnement, selon des modalités décrites à l'article 8.

Cette évaluation doit démontrer que les conditions de mise en œuvre de ces dispositifs de traitement, telles que préconisées par le fabricant, permettent de garantir que les installations dans lesquelles ils sont intégrés respectent :

- les principes généraux visés aux articles 2 à 5 ;
- les concentrations maximales suivantes en sortie de traitement, calculées sur un échantillon moyen journalier : 30 mg/l en matières en suspension (MES) et 35 mg/l pour la DBO<sub>5</sub>. Les modalités d'interprétation des résultats d'essais sont précisées en annexes 2 et 3.

La liste des dispositifs de traitement agréés et les fiches techniques correspondantes sont publiées au *Journal officiel* de la République française par avis conjoint du ministre chargé de l'environnement et du ministre chargé de la santé en vue de l'information du consommateur et des opérateurs économiques.

**Art. 8.** – L'évaluation des installations d'assainissement non collectif est effectuée par les organismes dits notifiés au titre de l'article 9 du décret du 8 juillet 1992, sur la base des résultats obtenus sur plateforme d'essai, selon un protocole précisé en annexe 2.

Une évaluation simplifiée de l'installation, décrite en annexe 3, est mise en œuvre dans les cas suivants :

- pour les dispositifs de traitement qui ont déjà fait l'objet d'une évaluation au titre du marquage CE ;
- pour les dispositifs de traitement qui sont légalement fabriqués ou commercialisés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou en Turquie, ou dans un Etat membre de l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) disposant d'une évaluation garantissant un niveau de protection de la santé publique et de l'environnement équivalent à celui de la réglementation française.

Après évaluation de l'installation, l'organisme notifié précise, dans un rapport technique contenant une fiche technique descriptive, les conditions de mise en œuvre des dispositifs de l'installation et, le cas échéant, de

maintenance, la production de boues, les performances épuratoires, les conditions d'entretien, la pérennité et l'élimination des matériaux en fin de vie, permettant de respecter les principes généraux et prescriptions techniques du présent arrêté. Les éléments minimaux à intégrer dans le rapport technique sont détaillés en annexe 4.

**Art. 9.** – L'opérateur économique qui sollicite l'agrément d'un dispositif de traitement des eaux usées domestiques adresse un dossier de demande d'agrément auprès de l'organisme notifié, par lettre recommandée ou remise contre récépissé.

L'annexe 5 définit le contenu du dossier de demande d'agrément en fonction du type de procédure d'évaluation.

L'organisme notifié envoie au demandeur un accusé de réception constatant le caractère complet et recevable de la demande dans un délai de dix jours ouvrables à compter de la date de réception de la demande.

Si la demande est incomplète, il est indiqué par lettre recommandée au demandeur les éléments manquants.

Le demandeur dispose alors de trente jours ouvrables à compter de la date de la réception de la lettre recommandée pour fournir ces éléments par envoi recommandé ou par remise contre récépissé. Dans les vingt jours ouvrables suivant la réception des compléments, l'organisme notifié envoie au demandeur un accusé de réception constatant le caractère complet et recevable de la demande.

Si le dossier n'est pas complet, la demande devient caduque et le demandeur en est informé par un courrier de l'organisme notifié.

L'organisme notifié remet son avis aux ministères dans les douze mois qui suivent la réception du dossier complet de demande d'agrément.

Dans le cas de la procédure d'évaluation simplifiée visée à l'article 8, il remet son avis aux ministères dans les trente jours qui suivent la réception du dossier complet de demande d'agrément.

L'avis est motivé.

Les ministères statuent dans un délai de deux mois qui suit la réception de l'avis de l'organisme notifié, publient au *Journal officiel* de la République française la liste des dispositifs de traitement agréés et adressent à l'opérateur économique un courrier officiel comportant un numéro d'agrément et une fiche technique descriptive. Il est délivré pour un type de fabrication ne présentant pas, pour une variation de taille, de différence de conception au niveau du nombre ou de l'agencement des éléments qui constituent le dispositif de traitement.

L'agrément ne dispense pas les fabricants, les vendeurs ou les acheteurs de leur responsabilité et ne comporte aucune garantie. Il n'a pas pour effet de conférer des droits exclusifs à la production ou à la vente.

En cas d'évolution des caractéristiques techniques et de conditions de mise en œuvre des dispositifs des installations d'assainissement non collectif visées aux articles 6 ou 7, l'opérateur économique en informe l'organisme notifié. Celui-ci évalue si ces modifications sont de nature à remettre en cause le respect des prescriptions techniques du présent arrêté. Le cas échéant, l'opérateur soumet le dispositif à la procédure d'évaluation visée à l'article 8.

**Art. 10.** – Les ministères peuvent procéder, après avis des organismes notifiés, à la modification de l'annexe 1 du présent arrêté ou des fiches techniques publiées au *Journal officiel* de la République française, à la suspension ou au retrait de l'agrément si, sur la base de résultats scientifiquement obtenus *in situ*, il apparaît des dysfonctionnements de certains dispositifs présentant des risques sanitaires ou environnementaux significatifs.

Dans ce cas, les ministères notifient à l'opérateur économique leur intention dûment motivée sur la base d'éléments techniques et scientifiques, de suspension ou de retrait de l'agrément.

L'opérateur économique dispose de trente jours ouvrables pour soumettre ses observations. La décision de suspension ou de retrait, si elle est prise, est motivée en tenant compte des observations de l'opérateur et précise, le cas échéant, les éventuelles conditions requises pour mettre fin à la suspension d'agrément, dans une période de vingt jours ouvrables suivant l'expiration du délai de réception des observations de l'opérateur économique.

La décision de retrait peut être accompagnée d'une mise en demeure de remplacement des dispositifs défectueux par un dispositif agréé, à la charge de l'opérateur économique.

Le destinataire du refus, du retrait ou de la suspension de l'agrément pourra exercer un recours en annulation dans les conditions fixées aux articles R. 421-1 et R. 421-2 du code de justice administrative.

### Section 3

#### Prescriptions techniques minimales applicables à l'évacuation

##### Sous-section 3.1

##### Cas général : évacuation par le sol

**Art. 11.** – Les eaux usées traitées sont évacuées, selon les règles de l'art, par le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement, au niveau de la parcelle de l'immeuble, afin d'assurer la permanence de l'infiltration, si sa perméabilité est comprise entre 10 et 500 mm/h.

## Sous-section 3.2

Cas particuliers :  
autres modes d'évacuation

**Art. 12.** – Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne respecte pas les critères définis à l'article 11, les eaux usées traitées sont :

- soit réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux, dans la parcelle, à l'exception de l'irrigation de végétaux utilisés pour la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées ;
- soit drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

**Art. 13.** – Les rejets d'eaux usées domestiques, même traitées, sont interdits dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

En cas d'impossibilité de rejet conformément aux dispositions des articles 11 et 12, les eaux usées traitées conformément aux dispositions des articles 6 et 7 peuvent être évacuées par puits d'infiltration dans une couche sous-jacente, de perméabilité comprise entre 10 et 500 mm/h, dont les caractéristiques techniques et conditions de mise en œuvre sont précisées en annexe 1.

Ce mode d'évacuation est autorisé par la commune, au titre de sa compétence en assainissement non collectif, en application du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales sur la base d'une étude hydrogéologique.

## Section 4

Entretien et élimination des sous-produits  
et matières de vidange d'assainissement non collectif

**Art. 14.** – Sans préjudice des dispositions des articles R. 211-25 à R. 211-45 du code de l'environnement, l'élimination des matières de vidange et des sous-produits d'assainissement doit être effectuée conformément aux dispositions réglementaires, notamment celles prévues par les plans départementaux visant la collecte et le traitement des matières de vidange, le cas échéant.

**Art. 15.** – Les installations d'assainissement non collectif sont entretenues régulièrement par le propriétaire de l'immeuble et vidangées par des personnes agréées par le préfet selon des modalités fixées par arrêté des ministres chargés de l'intérieur, de la santé, de l'environnement et du logement, de manière à assurer :

- leur bon fonctionnement et leur bon état, notamment celui des dispositifs de ventilation et, dans le cas où la filière le prévoit, des dispositifs de dégraissage ;
- le bon écoulement et la bonne distribution des eaux usées prétraitées jusqu'au dispositif de traitement ;
- l'accumulation normale des boues et des flottants et leur évacuation.

Les installations doivent être vérifiées et entretenues aussi souvent que nécessaire.

La périodicité de vidange de la fosse toutes eaux doit être adaptée en fonction de la hauteur de boues, qui ne doit pas dépasser 50 % du volume utile.

Les installations, les boîtes de branchement et d'inspection doivent être fermées en permanence et accessibles pour assurer leur entretien et leur contrôle.

Les conditions d'entretien sont mentionnées dans le guide d'utilisation prévu à l'article 16.

**Art. 16.** – L'installation, l'entretien et la vidange des dispositifs constituant l'installation d'assainissement non collectif se font conformément au guide d'utilisation rédigé en français et remis au propriétaire de l'installation lors de la réalisation ou réhabilitation de l'installation d'assainissement non collectif. Celui-ci décrit le type d'installation, précise les conditions de mise en œuvre, de fonctionnement et d'entretien, sous forme d'une fiche technique et expose les garanties.

Il comporte au moins les indications suivantes :

- la description de tout ou partie de l'installation, son principe et les modalités de son fonctionnement ;
- les paramètres de dimensionnement, pour atteindre les performances attendues ;
- les instructions de pose et de raccordement ;
- la production de boues ;
- les prescriptions d'entretien, de vidange et de maintenance, notamment la fréquence ;
- les performances garanties et leurs conditions de pérennité ;
- la disponibilité ou non de pièces détachées ;
- la consommation électrique et le niveau de bruit, le cas échéant ;
- la possibilité de recyclage des éléments de l'installation en fin de vie ;
- une partie réservée à l'entretien et à la vidange permettant d'inscrire la date, la nature des prestations ainsi que le nom de la personne agréée.

## Section 5

## Cas particulier des toilettes sèches

**Art. 17.** – Par dérogation à l'article 3, les toilettes dites sèches (sans apport d'eau de dilution ou de transport) sont autorisées, à la condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance pour le voisinage ni rejet liquide en dehors de la parcelle, ni pollution des eaux superficielles ou souterraines.

Les toilettes sèches sont mises en œuvre :

- soit pour traiter en commun les urines et les fèces. Dans ce cas, ils sont mélangés à un matériau organique pour produire un compost ;
- soit pour traiter les fèces par séchage. Dans ce cas, les urines doivent rejoindre la filière de traitement prévue pour les eaux ménagères, conforme aux dispositions des articles 6 et 7.

Les toilettes sèches sont composées d'une cuve étanche recevant les fèces ou les urines. La cuve est régulièrement vidée sur une aire étanche conçue de façon à éviter tout écoulement et à l'abri des intempéries.

Les sous-produits issus de l'utilisation de toilettes sèches doivent être valorisés sur la parcelle et ne générer aucune nuisance pour le voisinage, ni pollution.

**Art. 18.** – L'arrêté du 6 mai 1996, modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif est abrogé.

**Art. 19.** – Le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 7 septembre 2009.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat,  
Pour le ministre et par délégation :  
Le directeur général de l'aménagement,  
du logement et de la nature  
J.-M. MICHEL*

*La ministre de la santé et des sports,  
Pour la ministre et par délégation :  
Le directeur général de la santé,  
D. HOUSSIN*

## ANNEXE 1

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE  
DES DISPOSITIFS DE L'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

*Fosse toutes eaux et fosse septique.*

Une fosse toutes eaux est un dispositif destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants. Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes, pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des eaux usées traitées.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond du dispositif et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des immeubles à usage d'habitation comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins un mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air, située en hauteur de sorte à assurer l'évacuation des odeurs, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux-vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

### Dispositifs assurant l'épuration des eaux usées par le sol en place

#### *Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain)*

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire de tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en œuvre est fonction des possibilités d'infiltration du terrain, déterminées à l'aide du test de Porcher ou équivalent (test de perméabilité ou de percolation à niveau constant) et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

Le fond des tranchées doit se situer en général à 0,60 mètre sans dépasser 1 mètre.

La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers lavés stables à l'eau, d'une granulométrie de type 10/40 millimètres ou approchant et d'une épaisseur minimale de 0,20 mètre.

La distance d'axe en axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètre et les tranchées sont séparées par une distance minimale de 1 mètre de sol naturel.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au-dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des eaux usées traitées dans le réseau de distribution.

#### *Lit d'épandage à faible profondeur.*

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.

Il est constitué d'une fouille unique à fond horizontal.

#### *Sol à perméabilité trop grande : lit filtrant vertical non drainé.*

Dans le cas où le sol présente une perméabilité supérieure à 500 mm/h, il convient de reconstituer un filtre à sable vertical non drainé assurant la fonction de filtration et d'épuration. Du sable siliceux lavé doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'eau usée traitée distribuée par des tuyaux d'épandage.

#### *Nappe trop proche de la surface du sol.*

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche de la surface du sol, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre d'infiltration reprenant les caractéristiques du filtre à sable vertical non drainé et réalisé au-dessus du sol en place.

### Dispositifs assurant l'épuration des eaux usées dans le cas d'un sol à perméabilité insuffisante

Dans le cas où le sol présente une perméabilité inférieure à 15 mm/h, il convient de reconstituer un sol artificiel permettant d'assurer la fonction d'épuration.

#### *Filtre à sable vertical drainé.*

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué.

À la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le point de rejet validé ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux vertical doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

#### *Lit filtrant drainé à flux vertical à massif de zéolite.*

Ce dispositif peut être utilisé pour les immeubles à usage d'habitation de 5 pièces principales au plus. Il doit être placé à l'aval d'un prétraitement constitué d'une fosse toutes eaux de 5 mètres cubes au moins.

La surface minimale du filtre doit être de 5 mètres carrés. Il comporte un matériau filtrant à base de zéolite naturelle du type chabasite, placé dans une coque étanche. Il se compose de deux couches : une de granulométrie fine (0,5-2 mm) en profondeur et une de granulométrie plus grossière (2-5 mm) en surface. Le filtre a une épaisseur minimale de 50 cm après tassement.

Le système d'épandage et de répartition de l'effluent est bouclé et noyé dans une couche de gravier roulé lavé. Il est posé sur un géotextile adapté destiné à assurer la diffusion de l'effluent.

Le réseau de drainage est noyé dans une couche de gravier roulé, protégée de la migration de zéolite par une géogrille. L'épaisseur de cette couche est de 15 cm au moins.

L'aération du filtre est réalisée par des cheminées d'aération.

Ce dispositif est interdit lorsque des usages sensibles, tels que la conchyliculture, la cressiculture, la pêche à pieds, le prélèvement en vue de la consommation humaine ou la baignade, existent à proximité du rejet.

*Lit filtrant drainé à flux horizontal.*

Dans le cas où le terrain en place ne peut assurer l'infiltration des effluents et si les caractéristiques du site ne permettent pas l'implantation d'un lit filtrant drainé à flux vertical, un lit filtrant drainé à flux horizontal peut être réalisé.

Le lit filtrant drainé à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 mètre sous le niveau d'arrivée des effluents.

La répartition des effluents sur toute la largeur de la fouille est assurée, en tête, par une canalisation enrobée de graviers d'une granulométrie de type 10/40 millimètres ou approchant, dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 mètre du fond de la fouille.

Le dispositif comporte successivement, dans le sens d'écoulement des effluents, des bandes de matériaux disposés perpendiculairement à ce sens, sur une hauteur de 0,35 mètre au moins et sur une longueur de 5,5 mètres :

- une bande de 1,20 mètre de gravillons fins d'une granulométrie de type 6/10 millimètres ou approchant ;
- une bande de 3 mètres de sable propre ;
- une bande de 0,50 mètre de gravillons fins à la base desquels est noyée une canalisation de reprise des effluents.

L'ensemble est recouvert d'un feutre imputrescible et de terre arable.

La largeur du front de répartition est de 6 mètres pour 4 pièces principales et de 8 mètres pour 5 pièces principales ; il est ajouté 1 mètre supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

#### Autres dispositifs visés aux articles 4 et 13

*Dispositif de rétention des graisses (bac dégraisseur).*

Le bac dégraisseur est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Ce dispositif n'est pas conseillé sauf si la longueur des canalisations entre la sortie de l'habitation et le dispositif de prétraitement est supérieure à 10 mètres.

Le bac dégraisseur et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont le dispositif a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac dégraisseur, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres. Le bac dégraisseur peut être remplacé par la fosse septique.

*Fosse chimique.*

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux-vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations.

Le volume de la chasse d'eau automatique éventuellement établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant jusqu'à 3 pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur le dispositif.

*Fosse d'accumulation.*

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux-vannes et de tout ou partie des eaux ménagères.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

*Puits d'infiltration.*

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'eaux usées ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'à 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie de type 40/80 ou approchant.

Les eaux usées épurées doivent être déversées dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'elles s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.

## ANNEXE 2

### PROTOCOLE D'ÉVALUATION DES PERFORMANCES ÉPURATOIRES SUR PLATE-FORME D'ESSAI

#### 1. Responsabilité et lieu des essais.

L'essai de l'installation doit être réalisé par un organisme notifié.

L'essai doit être réalisé dans les plates-formes d'essai de l'organisme notifié ou sur le site d'un utilisateur sous le contrôle de l'organisme notifié.

La sélection du lieu d'essai est à la discrétion du fabricant mais doit recueillir l'accord de l'organisme notifié.

Sur le lieu choisi, l'organisme notifié est responsable des conditions de l'essai, qui doivent satisfaire à ce qui suit.

*Sélection de la station et évaluation préliminaire :*

Généralités :

Avant de commencer les essais, le fabricant doit fournir à l'organisme notifié les spécifications relatives à la conception de l'installation et aux dispositifs ainsi qu'un jeu complet de schémas et de calculs s'y rapportant. Des informations complètes relatives à l'installation, à l'exploitation et aux spécifications de maintenance de l'installation doivent également être fournies.

Le fabricant doit fournir à l'organisme notifié les informations précisant la sécurité mécanique, électrique et structurelle de l'installation à soumettre à l'essai.

Installation et mise en service :

L'installation doit être installée de manière à représenter les conditions d'usage normales.

Les conditions d'essai, y compris les températures de l'environnement et des eaux usées, ainsi que la conformité au manuel fourni par le fabricant doivent être contrôlées et acceptées par le laboratoire. L'installation doit être installée et mise en service conformément aux instructions du fabricant. Le fabricant doit installer et mettre en service tous les composants de l'installation avant de procéder aux essais.

Instructions de fonctionnement et d'entretien en cours d'essai :

L'installation doit fonctionner conformément aux instructions du fabricant. L'entretien périodique doit être effectué en respectant strictement les instructions du fabricant. L'élimination des boues ne doit être opérée qu'au moment spécifié par le fabricant dans les instructions de fonctionnement et d'entretien. Tous les travaux d'entretien doivent être enregistrés par le laboratoire.

Pendant la période d'essai, aucune personne non autorisée ne doit accéder au site d'essai. L'accès des personnes autorisées doit être contrôlé par l'organisme notifié.

#### 2. Programme d'essai.

Généralités :

Le tableau 1 décrit le programme d'essai. Ce programme comporte 12 séquences. Les prélèvements doivent être effectués une fois par semaine durant chaque séquence à partir de la séquence 2.

L'essai complet doit être réalisé sur une durée de  $(X + 44)$  semaines, X représentant la durée de mise en route de l'installation.

Tableau 1. – Programmes d'essai

N° SÉQUENCE	DÉNOMINATION	DÉBIT HYDRAULIQUE NOMINAL journalier QN	NOMBRE de mesures	DURÉE (semaine)
1	Etablissement de la biomasse	100 %	0	X (a)
2	Charge nominale	100 %	6	6

N° SÉQUENCE	DÉNOMINATION	DÉBIT HYDRAULIQUE NOMINAL journalier QN	NOMBRE de mesures	DURÉE (semaine)
3	Sous-charge	50 %	2	2
4	Charge nominale - coupure d'alimentation électrique 24 h (b)	100 %	6	6
5	Contraintes de faible occupation	0 %	2	2
6	Charge nominale	100 %	6	6
7	Surcharge (c)	150 % si QN ≤ 1,2 m <sup>3</sup> /j ; 125 % si QN > 1,2 m <sup>3</sup> /j	2	2
8	Charge nominale - coupure d'alimentation électrique 24 h (b)	100 %	6	6
9	Sous-charge	50 %	2	2
10	Charge nominale	100 %	6	6
11	Surcharge à 200 %	200 %	4	4
12	Stress de non-occupation	0 % du 1 <sup>er</sup> au 5 <sup>e</sup> jour ; 100 % les 6 <sup>e</sup> et 7 <sup>e</sup> jours ; 0 % du 8 <sup>e</sup> au 12 <sup>e</sup> jour ; 100 % les 13 <sup>e</sup> et 14 <sup>e</sup> jours	2	2

(a) X est la durée indiquée par le fabricant pour obtenir une performance de fonctionnement normale.  
(b) Une coupure d'électricité de 24 heures est effectuée 2 semaines après le début de la séquence.  
(c) Une surcharge est exercée pendant 48 heures au début de la séquence.

Débit hydraulique journalier.

Le débit journalier utilisé pour les essais doit être mesuré par l'organisme notifié. Il doit être conforme au tableau 2 avec une tolérance de  $\pm 5$  %.

Tableau 2. – Modèle de débit journalier

PÉRIODE (en heures)	POURCENTAGE DU VOLUME JOURNALIER (%)
3	30
3	15
6	0
2	40
3	15
7	0

L'introduction de l'effluent doit être opérée avec régularité sur toute la période d'essai.

Durée de mise en route de l'installation :

La durée de mise en route de l'installation correspond à la durée d'établissement de la biomasse, qui doit être indiquée par le fabricant. Cette durée est représentée par la valeur X mentionnée dans le tableau 1.

Cette valeur X doit être comprise entre 4 et 8 semaines, sauf conditions particulières préconisées par le fabricant.

Si le fabricant constate une défaillance ou une insuffisance de l'installation, celui-ci a la possibilité de modifier l'élément en cause, uniquement pendant la période d'établissement de la biomasse.

**Conditions d'alimentation de pointe :**

Une alimentation de pointe doit être réalisée une fois par semaine, exclusivement durant les séquences de charge nominale, conformément aux conditions indiquées dans le tableau 3. Cette alimentation ne doit pas être effectuée le jour de la coupure de courant.

En plus du débit journalier, une alimentation de pointe correspondant à un volume de 200 litres d'effluent en entrée doit être réalisée sur une période de 3 minutes, au début de la période où le débit correspond à 40 % du débit journalier.

*Tableau 3. – Nombre d'alimentations de pointe*

DEBIT HYDRAULIQUE NOMINAL QN	NOMBRE D'ALIMENTATIONS DE POINTE
$QN \leq 0,6 \text{ m}^3/\text{j}$	1
$0,6 < QN \leq 1,2 \text{ m}^3/\text{j}$	2
$1,2 < QN \leq 1,8 \text{ m}^3/\text{j}$	3
$QN > 1,8 \text{ m}^3/\text{j}$	4

**Conditions de coupure de courant ou de panne technique :**

Lorsque cela est applicable, un essai de coupure de courant doit simuler une panne d'alimentation électrique ou une panne technique pendant 24 heures. Lors de cette coupure de courant, l'effluent en entrée de la station doit être maintenu au niveau du débit journalier.

Cet essai ne doit pas être effectué le jour utilisé pour le débit de pointe.

Lorsque l'installation est équipée d'un dispositif électrique optionnel de vidange, l'essai doit être réalisé avec l'équipement.

**3. Données à contrôler par l'organisme notifié.***Données à contrôler obligatoirement*

Les paramètres suivants doivent être contrôlés sur les effluents :

En entrée de l'installation :

- demande chimique en oxygène (DCO) et demande biochimique en oxygène en 5 jours (DBO<sub>5</sub>) ;
- matières en suspension (MES) ;
- température de la phase liquide.

En sortie de chaque étape de traitement intermédiaire le cas échéant :

- demande chimique en oxygène (DCO) et demande biochimique en oxygène en 5 jours (DBO<sub>5</sub>) ;
- matières en suspension (MES) ;
- température de la phase liquide.

En sortie de l'installation :

- demande chimique en oxygène (DCO) et demande biochimique en oxygène en 5 jours (DBO<sub>5</sub>) ;
- matières en suspension (MES) ;
- température de la phase liquide.

Sur l'ensemble de l'installation :

- température de l'air ambiant ;
- débit hydraulique journalier ;
- énergie consommée par l'installation, en exprimant cette consommation par rapport à une unité de charge éliminée (kWh/kg de DCO éliminée) ;
- puissance installée ;
- production de boues en quantité de MES (y compris les MES de l'effluent) et de matières volatiles en suspension (MVS) en la rapportant à l'ensemble de la charge traitée pendant tout le programme d'essai :
  - hauteur des boues mesurée à l'aide d'un détecteur de voile de boues, dans la fosse septique et/ou les dispositifs de décantation et stockage, à la fin de chaque séquence du programme d'essai ;
  - volume et concentration moyenne des boues en matière brute, dans la fosse septique et/ou les dispositifs de décantation et stockage ;
  - quantité totale de matière sèche produite au cours du programme d'essai (boues stockées et/ou vidangées), y compris les MES rejetées avec l'effluent ;

– destination des boues vidangées de la fosse septique et/ou des dispositifs de décantation/stockage.  
*Données facultatives à contrôler à la demande du fabricant (notamment en cas de rejet dans des zones particulièrement sensibles)*

A la demande du fabricant, les paramètres microbiologiques suivants peuvent également être mesurés sur les effluents, en entrée et en sortie de l'installation (sur échantillons ponctuels) :

- entérocoques ;
- *Escherichia coli* ;
- spores de micro-organismes anaérobies sulfite-réducteurs ;
- bactériophages ARN-F spécifiques.

#### Méthodes d'analyse

Les paramètres spécifiés doivent être analysés par un laboratoire d'analyses en utilisant les méthodes normalisées spécifiées dans le tableau 4.

Tableau 4. – Méthodes d'analyse

PARAMÈTRE	MÉTHODE
DBO <sub>5</sub>	NF ISO 5815
DCO	NF ISO 6060
MES	NF EN 872
Energie consommée	Compteur électrique
<i>Escherichia coli</i>	NF EN ISO 9308-3
Entérocoques	NF EN ISO 7899-1
Bactériophages ARN-F spécifiques	NF EN ISO 10705-1
Spores de micro-organismes anaérobies sulfite-réducteurs	NF EN 26461-1

#### Méthode de quantification de la production de boues

Le niveau de boue atteint dans la fosse septique (mesure amont et aval, si possible) et/ou dans le(s) dispositif(s) de décantation et stockage des boues doit être mesuré à l'aide d'un détecteur de voile de boues à la fin de chaque séquence du programme d'essai et dès qu'une augmentation des MES est constatée en sortie d'une étape de traitement et/ou de l'installation. Cela permet de déterminer l'interface boues/liquide surnageant.

A la fin de la période d'essai, le niveau final de boues atteint dans tous les dispositifs est mesuré, puis l'ensemble de ce volume est homogénéisé par brassage et deux échantillons sont prélevés puis analysés pour connaître leur teneur en MES et MVS.

La concentration moyenne des boues stockées dans chacun des dispositifs est calculée en moyennant les mesures de MES et MVS et en les rapportant au volume de boues stocké avant brassage, ce qui permet d'appréhender la quantité totale de boues.

Si une vidange intermédiaire est nécessaire, la quantité de boues extraite sera déterminée en suivant la même démarche. Cette quantité s'ajoutera à celle mesurée en fin de programme d'essai.

La mesure de la production totale de boues pendant la période d'essai correspond à la somme de :

- la quantité de boues stockée, exprimée en kg de MES et de MVS ;
- la quantité de MES éliminée avec l'effluent traité (exprimée en kg) calculée à partir des concentrations en MES mesurées dans l'effluent en sortie de traitement, multipliées par les volumes moyens rejetés au cours de chaque période du programme d'essai.

#### 4. Caractéristiques des effluents.

L'installation doit être alimentée par des eaux usées domestiques brutes qui doivent être représentatives de la charge organique des eaux usées domestiques françaises. L'utilisation d'appareil de broyage sur l'arrivée des eaux usées est interdite.

Les concentrations des effluents devant être respectées en entrée de l'installation, en sortie d'une étape de traitement intermédiaire, le cas échéant, et en sortie de l'installation sont indiquées dans le tableau 5.

Un dégrillage est acceptable avant utilisation sous réserve qu'il ne modifie pas les caractéristiques des effluents alimentant l'installation décrits dans le tableau 5.

Tableau 5. – Caractéristiques des effluents en entrée de l'installation, en sortie de l'étape de traitement intermédiaire et en sortie de l'installation

Paramètre	ENTRÉE de l'installation		SORTIE DE L'ÉTAPE de traitement intermédiaire		SORTIE de l'installation
	Min.	Max.	Min.	Max.	Max.
DCO (mg.L <sup>-1</sup> )	600	1000	200	600	/
DBO <sub>5</sub> (mg.L <sup>-1</sup> )	300	500	100	350	35
MES (mg. L <sup>-1</sup> )	300	700	40	150	30

#### 5. Echantillonnage des effluents.

Le laboratoire effectuera les analyses sur des échantillons prélevés régulièrement sur 24 heures en entrée et sortie de l'installation, ce afin de connaître le rendement épuratoire.

La stratégie d'échantillonnage est basée sur le principe d'un échantillon moyen journalier réalisé proportionnellement au débit écoulé.

L'échantillonnage et l'analyse s'effectueront de la même manière en sortie des étapes de traitement, le cas échéant.

#### 6. Expression des résultats des analyses.

Pour chaque séquence, tous les résultats d'analyse doivent être consignés et indiqués dans le rapport technique de l'organisme notifié, sous forme d'un tableau récapitulatif.

#### 7. Validation de l'essai et exploitation des résultats.

Au moins 90 % des mesures réalisées doivent respecter les seuils maxima fixés par l'article 7 du présent arrêté.

L'organisme notifié doit s'assurer que les mesures dépassant ces seuils ne dépassent pas les valeurs du tableau 6.

Tableau 6

PARAMÈTRE	CONCENTRATION MAXIMALE
DBO <sub>5</sub>	50 mg/l
MES	85 mg/l

### ANNEXE 3

#### PROCÉDURE D'ÉVALUATION SIMPLIFIÉE

##### 1. Validation des résultats d'essais fournis.

Les performances épuratoires de l'installation sont établies sur la base du rapport d'essai obtenu lors d'essais de type normatif ou rapports d'essais réalisés dans un Etat membre de l'Union européenne, dans un autre Etat signataire de l'accord sur l'EEE ou en Turquie.

Pour que la demande d'agrément soit prise en compte, le nombre de résultats d'essai doit être supérieur ou égal à 16 mesures et la moyenne des concentrations d'entrée en DBO<sub>5</sub> sur au moins 16 mesures devra être comprise entre 300 et 500 mg/l.

Pour chacun des deux paramètres MES et DBO<sub>5</sub>, les résultats d'essai obtenus et portant sur une installation doivent comprendre :

- la charge hydraulique et organique d'entrée ;
- la concentration en entrée ;
- la concentration en sortie ;

– les débits hydrauliques.

## 2. Exploitation des résultats.

Au moins 90 % des mesures réalisées doivent respecter les seuils maxima fixés par l'article 7 du présent arrêté.

L'organisme notifié doit s'assurer que les mesures dépassant ces seuils ne dépassent pas les valeurs du tableau 7.

Tableau 7

PARAMÈTRE	CONCENTRATION MAXIMALE
DBO <sub>5</sub>	50 mg/l
MES	85 mg/l

## ANNEXE 4

### ÉLÉMENTS MINIMAUX À INTÉGRER DANS LE RAPPORT TECHNIQUE

Le rapport technique de l'organisme notifié doit être rédigé en français et contenir au minimum les informations spécifiées ci-après :

- l'analyse critique des documents fournis par le pétitionnaire, en termes de mise en œuvre, de fonctionnement, de fiabilité du matériel et de résultats ;
- la durée de mise en route de l'installation (valeur X) et sa justification le cas échéant ;
- le bilan des investigations comprenant :
  - la description détaillée de l'installation soumise à essai, y compris des renseignements concernant la charge nominale journalière, le débit hydraulique nominal journalier et les caractéristiques de l'immeuble à desservir (nombre de pièces principales) ;
  - les conditions de mise en œuvre de l'installation lors de l'essai ;
  - la vérification de la conformité du dimensionnement de l'installation et de ses composants par rapport aux spécifications fournies par le fabricant ;
  - une estimation du niveau sonore ;
  - les résultats obtenus durant l'essai, toutes les valeurs en entrée, en sortie des étapes de traitement et sortie de l'installation concernant des concentrations, charges et rendements obtenus ainsi que les valeurs moyennes, les écarts types des concentrations et des rendements pour la charge nominale et les charges non nominales présentées sous forme de tableau récapitulatif comportant la date et les résultats des analyses de l'échantillon moyen sur 24 heures ;
  - la description des opérations de maintenance effectuées et de réparation effectuées au cours de la période d'essai, y compris l'indication détaillée de la production de boues et les fréquences d'élimination de celles-ci au regard des volumes des ouvrages de stockage et de la concentration moyenne mesurée à partir de deux prélèvements réalisés après homogénéisation. La production de boues sera également rapportée à la masse de DCO traitée au cours de la période d'essai. Si une extraction intermédiaire a dû être pratiquée pendant les essais, les concentrations et volumes extraits seront mesurés et ajoutés aux quantités restant dans les dispositifs en fin d'essai ;
  - l'estimation de l'énergie électrique consommée durant la période d'essai rapportée à la masse de DCO traitée quotidiennement pour chaque séance du programme ;
  - les descriptions de tout problème, physique ou environnemental survenu au cours de la période d'essai ; les écarts par rapport aux instructions d'entretien des fabricants doivent être consignés dans cette rubrique ;
  - des informations précisant tout endommagement physique de l'installation survenu au cours de la période d'essai, par exemple colmatage, départ de boues, corrosion, etc. ;
  - une information sur les écarts éventuels par rapport au mode opératoire d'essai ;
  - une analyse des coûts de l'installation sur quinze ans (investissement, entretien, exploitation) à partir des données fournies par le fabricant ;
- un tableau ou grille associant de façon explicite les dimensions des ouvrages (volumes, surface, puissance, performances...) en fonction de la charge nominale à traiter pour l'ensemble des éléments constitutifs d'un type de fabrication.

## ANNEXE 5

ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER  
DE DEMANDE D'AGRÈMENT DES DISPOSITIFS DE TRAITEMENT

CONTENU DU DOSSIER	PROCÉDURE D'ÉVALUATION sur plate-forme	PROCÉDURE D'ÉVALUATION simplifiée
L'identité du demandeur et la dénomination commerciale réservée à l'objet de la demande.	X	X
Les réglementations et normes auxquelles l'installation ou ces dispositifs sont conformes, les rapports d'essais réalisés et le certificat de conformité obtenu, le cas échéant, dans un Etat membre, dans un autre Etat signataire de l'accord sur l'EEE ou en Turquie, la procédure d'évaluation ainsi que toute autre information que le demandeur juge utile à l'instruction de sa demande, afin de tenir compte des contrôles déjà effectués et des approbations déjà délivrées dans un Etat membre, dans un autre Etat signataire de l'accord sur l'EEE ou en Turquie.		X
Le rapport d'essai du marquage CE, le cas échéant, s'il a été obtenu, précisant notamment les modalités de réalisation des essais et tous les résultats obtenus en entrée et sortie du dispositif de traitement.	X	X
Les spécifications relatives à la conception de l'installation et aux procédés ainsi qu'un jeu complet de schémas et de justifications du dimensionnement. Les informations complètes relatives au transport, à l'installation, à l'exploitation et aux spécifications de maintenance de l'installation doivent également être fournies.	X	X
La règle d'extrapolation aux installations de capacités supérieures ou inférieures à celles de l'installation de base et ses justifications.	X	X
Les informations relatives à la sécurité mécanique, électrique et structurelle de l'installation à soumettre à l'essai.	X	X
La description du processus de traçabilité des dispositifs et des composants de l'installation.	X	X
Les documents destinés à l'utilisateur rédigés en français, notamment le guide d'utilisation prévu à l'article 16 du présent arrêté.	X	X

Les documents destinés à l'utilisateur doivent comporter les pièces suivantes :

- une description de tout ou partie de l'installation, son principe et les modalités de pose (fondations, remblayage, branchements électriques éventuels, ventilation et/ou évacuation des gaz ou odeurs, accessibilité des regards d'entretien et armoire de commande/contrôle, etc.) et de fonctionnement ;
- les règles du dimensionnement des différents éléments de l'installation en fonction des caractéristiques de l'habitation et/ou du nombre d'utilisateurs desservis ;
- les instructions de pose et de raccordement sous forme d'un guide de mise en œuvre de l'installation qui a pour objectif une mise en place adéquate de l'installation et/ou de ses dispositifs (description des contraintes d'installation liées à la topographie et à la nature du terrain ainsi qu'aux modes d'alimentation des eaux usées et d'évacuation des effluents et des gaz ou odeurs émis) ;
- la référence aux normes utilisées dans la construction pour les matériaux ;
- les réglages au démarrage, à intervalles réguliers et lors d'une utilisation par intermittence ;
- les prescriptions d'entretien, de renouvellement du matériel et/ou des matériaux, de vidange et de maintenance, notamment la fréquence et les procédures à suivre en cas de dysfonctionnement ; dans le cas d'une évacuation par infiltration dans le sol, les précautions à prendre pour éviter son colmatage doivent être précisées ;
- les performances garanties ;
- le niveau sonore ;
- les dispositifs de contrôle et de surveillance ;
- le cas échéant, les garanties sur les dispositifs et les équipements électromécaniques selon qu'il est souscrit ou non un contrat d'entretien en précisant son coût et la fréquence des visites ainsi que les modalités des contrats d'assurance souscrits, le cas échéant, sur le non-respect des performances ;
- le cas échéant, les modèles des contrats d'entretien et d'assurance ;
- un protocole de maintenance le plus précis possible avec indication des pièces d'usure et des durées au bout desquelles elles doivent être remplacées avant de nuire à la fiabilité des performances du dispositif

et/ou de l'installation ainsi que leur disponibilité (délai de fourniture et/ou remplacement, service après-vente le cas échéant) ; les précautions nécessaires afin de ne pas altérer ou détruire des éléments de l'installation devront aussi être précisées ainsi que la destination des pièces usagées afin de réduire autant que possible les nuisances à l'environnement ;

- le cas échéant, la consommation électrique journalière (puissance installée et temps de fonctionnement quotidien du ou des équipements électromécaniques) et la puissance de niveau sonore émise avec un élément de comparaison par rapport à des équipements ménagers usuels ;
- le carnet d'entretien ou guide d'exploitation par le fabricant sur lequel l'acquéreur pourra consigner toute remarque concernant le fonctionnement de l'installation et les vidanges (indication sur la production et la vidange des boues au regard des capacités de stockage et des concentrations qu'elles peuvent raisonnablement atteindre ; la façon de procéder à la vidange sans nuire aux performances devra également être renseignée ainsi que la destination et le devenir des boues). Si l'installation comporte un dégrilleur, le fabricant doit également préciser la façon de le nettoyer sans nuire au fonctionnement et sans mettre en danger la personne qui réalise cette opération ;
- des informations sur la manière d'accéder et de procéder à un prélèvement d'échantillon représentatif de l'effluent traité en toute sécurité et sans nuire au fonctionnement de l'installation ;
- un rappel précisant que l'installation est destinée à traiter des effluents à usage domestique et une liste des principaux produits susceptibles d'affecter les performances épuratoires de l'installation ;
- une analyse du cycle de vie au regard du développement durable (consommation énergétique, possibilité de recyclage des éléments de l'installation en fin de vie, production des boues) et le coût approximatif de l'installation sur quinze ans (investissement, entretien, exploitation).

# Annexe 5 - Arrêté préfectoral création ZAP



PRÉFET DU VAR

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service Aménagement Durable  
Unité Espace Rural

Arrêté préfectoral du **31 MAI 2013**

Portant classement d'une zone agricole protégée (ZAP) sur  
la commune de La Roquebrussanne

**Le préfet du Var**  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite  
Officier des Palmes Académiques

- Vu** le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 112-2 et R. 112-1-4 à R. 112-1-10,
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 126-1 et R. 126-1 et R. 423-64,
- Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de La Roquebrussanne du 22 mars 2013 approuvant le projet de la zone agricole protégée,
- Vu** le dossier joint à la délibération du 22 mars 2013 comportant un rapport de présentation, un plan de situation et un plan de délimitation du périmètre de la zone agricole protégée, soumis à enquête publique du 7 janvier 2013 au 8 février 2013,
- Vu** la carte ci-annexée,
- Vu** l'avis en date du 27 juin 2012 de la Chambre d'agriculture du Var,
- Vu** l'avis en date du 23 juillet 2012 de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture du Var,
- Vu** l'avis en date 30 juillet 2012 de l'Institut national de l'origine et de la qualité,
- Vu** l'avis réputé favorable du Syndicat des AOC Coteaux Varois en Provence,
- Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 28 février 2013,

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX  
Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon  
Téléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel [ddtm@var.gouv.fr](mailto:ddtm@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

**Considérant** que la création de cette zone agricole protégée présente un intérêt général en raison du caractère de sa zone et sa position géographique, et répond à l'objectif de sauvegarder et développer l'activité agricole de la commune.

**Sur proposition** du directeur départemental des territoires et de la mer,

**ARRÊTÉ :**

**Article 1 :** La zone agricole, située sur la commune de La Roquebrussanne et délimitée dans le plan annexé au présent arrêté, fait l'objet d'un classement en zone agricole protégée.

**Article 2 :** La délimitation de cette zone agricole protégée devra, conformément aux articles L. 126-1 et R. 126-1 du code de l'urbanisme relatifs aux servitudes d'utilité publique, être annexée au plan local d'urbanisme de la commune de La Roquebrussanne.

**Article 3 :** En application de l'article R. 112-1-9 du code rural, le présent arrêté ainsi que le plan de délimitation sont tenus à disposition du public, à la Direction départementale des territoires et de la mer du Var, Service aménagement durable, et en mairie de La Roquebrussanne.

**Article 4 :** Le présent arrêté préfectoral sera affiché pendant un mois en mairie de La Roquebrussanne et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var. Mention en est insérée en caractères apparents, aux frais de la commune de La Roquebrussanne, dans deux journaux diffusés dans le département du Var.

**Article 5 :** Cette décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet dans un délai de deux mois à compter de l'exécution de l'ensemble des formalités de publication mentionnées à l'article 4 susvisé et d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Toulon dans le même délai.

**Article 6 :** Le Secrétaire général de la préfecture, le maire de La Roquebrussanne et le Directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général  
Pierre GAUDIN

## Annexe 6 - Annexe au règlement des zones agricoles

### **Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité**

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### **Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole**

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

### **Exemples de pièces à fournir :**

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

## Annexe 7 - Préconisations SDIS

### I – Zones AU

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

#### Accès et voirie

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur S= 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur S= 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

#### Espaces naturels, espaces libres et plantations

Débroussaillage et maintien en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur de la totalité des unités foncières.

#### Caractéristiques des terrains - distance aux constructions voisines - densité

Une densité minimale de cinq bâtiments à l'hectare devrait être obtenue sur le territoire concerné par ces zones.

## **II - Zones U**

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
  - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
  - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
  - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;
- Du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

## **III - Zones A**

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.

## **IV - Zones N**

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.

## **V EMPLACEMENTS RESERVES**

L'élargissement des voies et des chemins sur la commune doit pouvoir tenir compte des conditions d'accès des véhicules d'incendie et de secours. Aussi, il y a lieu de proscrire la présence de voie inférieure à 4 mètres, hormis les chemins réputés comme piétonniers.

Le désenclavement et le maillage de secteurs devront être systématiquement recherchés.

L'absence d'impasse supérieure à 80 mètres devra également être favorisée avec systématiquement la réalisation d'aire de retournement ou d'un espace d'au moins 200 m<sup>2</sup> en bout de voie.

La prise en compte des pistes DFCI en tant qu'espace réservé permettrait de fixer les caractéristiques et l'usage spécifiques de ce type d'ouvrage dans un PLU.

## **VI DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE ( DECI ).**

Dans le respect de l'article L 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) :  
Le Maire assure la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) .

La DECI est précisée aux articles L 2225-1 à L2225-4 du CGCT.

La création et l'aménagement des points d'eau d'incendie sont poursuivis en fonction de l'urbanisation existante, de son évolution et des risques de toutes natures à la charge des collectivités territoriales, en conformité avec le Règlement Opérationnel (R.O) des Services d'Incendie et de Secours en vigueur.

## DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES GENERALES

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux ICPE.

### FAÇADES

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

### OUVERTURES

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu .1 /2 heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

### COUVERTURES

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens- y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 - ou équivalents européens - peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

### **CHEMINÉES À FEU OUVERT**

Les conduits extérieurs :

- seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe feu 1 /2. heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

### **CONDUITES ET CANALISATIONS DIVERSES**

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

### **GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU**

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

### **AUVENTS**

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

### **BARBECUES**

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- de dispositifs pare étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située à proximité.

## **RÉSERVES DE COMBUSTIBLE**

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol ; Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol .

Les réserves et stockages de combustible non enterres seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

## Annexe 8 - Extrait du schéma directeur des eaux pluviales

**IPSEAU**  
Ingénierie pour l'Eau, le Sol et l'Environnement

Bassin versant	Assainissement urbanisation future	Préconisations/risque d'inondabilité	Aménagements collectifs
Secteur de Font d'Orange		Secteurs à proximité pont Palun et Sabatéry inondables	
Secteur de Fioussac		Secteur à proximité du ruisseau inondable	Création fossé pluvial
AUC la Mounette	Assainissement collectif (étude ultérieure)		Volume de rétention de 2100 m <sup>3</sup> environ

Tableau 21 : Récapitulatifs des préconisations et travaux à réaliser par sous bassins versants

Certains secteurs, ouverts à l'urbanisation, sont soumis à un risque d'inondation non négligeable. Afin de limiter l'aléa, toute urbanisation future en bordure des ruisseaux suivants devra respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport à la berge :

- Issole
- Lamanon
- Melderic
- Louron 1 et 2
- Vallon de Castel
- Ruisseau du Riolet
- Vallon de Barras
- Vallon de Bauquière
- Ruisseau du Cendrier
- Ruisseau de la Foux

Concernant l'urbanisation future, deux principaux axes d'aménagement distincts ressortent :

- les zones peu étendues de développement à moyen terme feront l'objet d'un assainissement collectif avec la mise en place d'éventuels bassins de rétention. Certaines de ces zones nécessiteront des études ultérieures basées sur un plan d'ensemble détaillé
- Pour les zones plus vastes de développement à long terme, l'assainissement pluvial à la parcelle sera préconisé. Un réseau pluvial collectif sera implanté le long des voiries (actuelles ou nouvelles)

