



Commune de Blausasc  
Esplanade Nicole Lottier  
06440 BLAUSASC

MAITRE D'OUVRAGE

# Implantation d'installations sportives et de loisirs au Col Pelletier COMMUNE DE BLAUSASC

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BLAUSASC

## 2. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme 2.2 Règlement mis en compatibilité



INGENIERIE

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

Cette zone US est localisée au Col Pelletier. Elle accueille des activités et structures sportives ou de loisirs.

### **Article US1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Les occupations et utilisations des sols non autorisées sous condition à l'article US2 sont interdites :

### **Article US2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements et installations nécessaires à la pratique du sport ou d'activités de loisirs,
- Les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures.

### **Article US3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

### **Article US4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**Assainissement :**

Les constructions ou extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

**Réseaux électrique et de télécommunication :**

Le raccordement aux réseaux doit s'effectuer en souterrain de la limite de propriété à la construction.

#### **Article US5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article US6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade des constructions doit être implantée à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux voies.

#### **Article US7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à au moins 1 mètre de celles-ci.

#### **Article US8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article US9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtis ne pourra excéder 45% de l'unité foncière.

#### **Article US10 – Hauteur maximale des constructions**

Disposition générales :

Les constructions ne pourront dépasser une hauteur de 7 m au faitage.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 8 m. Le mur bahut ne peut excéder 1 m. La hauteur des pylônes et des antennes peut atteindre 24 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

#### **Article US11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

L'aspect extérieur des matériaux, enduits, peintures, balcons, débords, saillies doit s'intégrer harmonieusement avec l'environnement :

- Les façades devront présenter un aspect bois ;
- Les toitures seront soit végétalisées, soit couvertes de panneaux photovoltaïque intégrés dans la composition architecturale, soit présenter un aspect bois ;
- Les couleurs des façades et des toitures devront s'inscrire dans les tons bois et dans la gamme des verts.

#### **Article US12 – Le stationnement**

Non réglementé.

#### **Article US13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementés.

#### **Article US14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone N correspond aux espaces boisés, aux zones de carrières, aux zones d'oliviers et de chênes.

### **Article N1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N2.

### **Article N2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions**

En secteur N, les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>, une extension d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> de plancher.
- Pour les constructions existantes la réalisation d'une piscine sous réserve que la distance qui sépare la piscine de la construction n'excède pas 10 m.

En secteur Nc les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Tous les aménagements et installations nécessaires au bon fonctionnement des carrières ;
- Les affouillement et exhaussements nécessaires aux carrières ainsi qu'à leur requalification paysagère.

En secteur Nch les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements et installations nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur des chênaies ;
- Les aménagements et installations nécessaires à la culture des arbres.

En secteur No les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements et installations nécessaires à la culture et à la valorisation de l'olivier, autres que les constructions même de moins de 20m<sup>2</sup>;

En secteur Ns les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements et installations nécessaires à la pratique du sport.

De plus dans l'ensemble des différents secteurs N, Nc, Nch, No et Ns sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Article N3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

Les accès :

- Pour être constructible un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ;
- L'accès doit être adapté à l'opération. Il doit offrir des caractéristiques répondant aux besoins des services de sécurité de la protection civile ;
- La configuration des accès doit assurer une bonne visibilité et la sécurité des usagers.

Voirie :

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées sur des terrains desservis par une voie ouverte à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

#### **Article N4 – Conditions de desserte des terrains par des réseaux publics**

Eau potable :

Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les extensions de construction doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, la construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation et compatible avec la nature des sols et sous-sols.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie doivent être dirigées vers un collecteur d'eau pluviale quand celui-ci existe. En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être dirigées vers le réseau d'assainissement.

#### **Article N5 – Superficie minimale des terrains**

Non réglementée.

#### **Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En zone N, excepté Ns, la façade des constructions doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement d'au moins 10 mètres.

En secteur Ns, la façade des constructions doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement d'au moins 4 mètres.

En zone N, les travaux d'extension, de réhabilitation sont autorisés sous réserve de s'effectuer soit à au moins 10 m de l'alignement soit dans le prolongement des façades existantes sans pour autant minorer la distance existante par rapport à l'alignement.

#### **Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone N, excepté Ns, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres.

En secteur Ns, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres.

En zone N, les travaux d'extension, de réhabilitation sont autorisés sous réserve de s'effectuer soit à au moins 10 m de la limite séparative soit dans le prolongement des façades existantes sans pour autant minorer la distance existante par rapport à la limite séparative la plus proche.

#### **Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Article N9 – Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **Article N10 – Hauteur maximale des constructions**

En secteur N, excepté Ns :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Le mur bahut ne peut excéder 0,70 m.

En secteur Ns :

Les constructions ne pourront dépasser une hauteur 7 m, sauf pour les tribunes qui ne pourront dépasser une hauteur de 10 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 8 m. Le mur bahut ne peut excéder 1 m. La hauteur des pylônes et des antennes peut atteindre 24 mètres par rapport au terrain naturel en cas d'implantation isolée et 4 mètres au-dessus du support sur lequel ils ou elles sont implantés en cas d'installation sur un bâtiment.

#### **Article N11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement dans la masse des constructions.

Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 70% de l'emprise au sol du bâti ;
- Les parties de toitures non utilisées par des dispositifs de production d'énergie renouvelable ou par des terrasses doivent être recouvertes de tuiles.

Façades :

- Les couleurs doivent être dans les tons ocres clairs;
- Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être traitées verticalement.

#### **Article N12 – Le stationnement**

Non réglementé.

#### **Article N13 – Espaces libres et plantations**

Le terrain d'assiette doit présenter une surface minimale de 50% d'espaces verts complantés d'espèces locales, excepté en secteur Ns où la surface minimale d'espaces verts est fixée à 10%.

#### **Article N14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.