



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Blausasc

Pièce n°3

REGLEMENT

PLU arrêté le 26 juin 2012	
PLU approuvé le	

ZONE UE

Information sur la zone UE

La zone UE correspond aux zones d'équipements collectifs situés dans le village autour de la mairie, à St Roch, au col Pelletier, à la Pointe

Règlement de la zone UE

La zone UE comprend un secteur UEa, UEs.

Article UE1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle ;
- Les constructions à destination d'entrepôts ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation et de bureaux à l'exception de celles autorisées à l'article UE2 ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées.

Article UE2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

- En secteur UEa : Les bureaux, logements **et hébergements**, locaux de tout type liés aux établissements **médicaux et sociaux (EHPAD, maisons de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale...)** ;
- En secteur UEs : Les bureaux, logements et locaux de tout type liés aux établissements et équipements sportifs y compris les établissements culturels à caractère sportif ;
- En secteur UE : les bureaux, logements, locaux de tout type liés aux constructions et installations d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol non interdites ou rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures et les aménagements paysagers.

Article UE3 – 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 dont les caractéristiques

géométriques correspondent aux exigences en matière de sécurité et de protection civile.

Article UE4 – 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 UE5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementée.

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade des constructions doit être implantée :

- A au moins 9 m de l'axe de la RD 2204 ;
- A l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m des autres voies publiques.

Les saillis, balcons, débords de toiture peuvent surplomber les espaces publics dans la limite de 2 m sous réserve de se situer à une hauteur d'au moins 5 m par rapport au niveau de la voie publique.

En secteur UEa, les ouvrages non couverts permettant l'accès au terrain et ne constituant pas de la surface de plancher (rampes d'accès notamment), ne constituant pas une construction et ne sont pas soumis aux dispositions du présent article 6.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- En limite séparative ;
- Ou à au moins 1 mètre.

Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UE9 – Emprise au sol

UE, UEa : Non réglementée.

UEs : 30%

Article UEC10 – Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales pour la zone UE :

Pour les secteurs UE longeant la RD 2204 : la hauteur ne pourra excéder 9 m par rapport à la cote altimétrique de la RD 2209.

Pour les autres secteurs UE (**hors secteur UEa**) :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

Dispositions concernant la zone UEa : La hauteur **des constructions** ne peut excéder **le point le plus haut de la route départementale au droit du terrain d'assiette, dans la limite de 3 niveaux aménageables par bâtiment.**

Un dépassement de hauteur est autorisé par rapport à la route départementale, pour l'aménagement de superstructures en toiture des bâtiments de type parkings avec ombrières photovoltaïques ou dispositifs photovoltaïques, dans la limite de 3 mètres supplémentaires.

De même, un dépassement de hauteur est autorisé par rapport à la route départementale, pour la réalisation de locaux ou d'installations techniques dans la limite de 2,5 mètres supplémentaires, et sur une superficie maximum de 10% de la toiture.

Dispositions générales pour la zone UEs :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 m (se reporter à l'article 7 du titre 1).

Dispositions générales pour l'ensemble des secteurs UE, UEa, UEs :

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

Article UE11 – Aspect extérieur des constructions

Secteur UEs :

- Les façades devront présenter un aspect bois ;
- Les toitures seront soit végétalisées, soit couvertes de panneaux photovoltaïques 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.

Autres secteurs : non réglementé.

Article UE12 – Le stationnement

Non réglementé.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Le terrain d'assiette doit présenter une surface minimale de 10% d'espaces verts complantés d'espèces locales.

Article UE14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.