

ZONE AUE
Zone réglementée
Vocation générale de la zone : Urbanisation future dédiée aux activités économiques

La zone AUE est une zone à vocation principale d'activités économique destinée à être ouverte à l'urbanisation, mais dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La délivrance d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol sont subordonnées à la réalisation préalable des équipements et réseaux, au travers d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone selon les dispositions du présent règlement.

Elle comprend un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain à la crue centennale (cf. article 9 dispositions générales et PPRI en annexe n° 6.1.3)

Elle se compose de 2 secteurs : AUE1, AUE2 :

- **Un secteur AUE1** : vallon du Maire, triangle autoroutier, Fabrégoules, à vocation d'activités industrielles et artisanales non polluantes, commerciales, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de services ;

Il comporte un sous-secteur AUE1a : Fabrégoules Est qui accueille des activités liées à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol ;

- **Un secteur AUE2** : Belvédère Sud-Est/avenue du 8 mai 1945 (D8N), Belvédère Ouest /chemin de la Bédoule (D59c) à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services ;

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage commercial dans le sous-secteur **AUE1a** ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article AUE2 ;
- Les constructions à usage commercial et artisanal qui ne sont pas liées à la vocation de la zone, au fonctionnement urbain et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ;
- Les constructions destinées à des manifestations festives ;
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières, excepté dans le sous-secteur **AUE1a** ;
- Les installations classées autres que celles visées à l'article **AUE2** ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- Les constructions à usage agricole ;

- Les constructions destinées à l'élevage et au gardiennage des animaux ;
- Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques n°4.1, 4.3, 4.4 et 4.5 au titre du L123-1-5 5° du code de l'urbanisme, permettant la protection et le développement de la diversité commerciale, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée de construction est interdit.
- Le stationnement isolé des caravanes.

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

Sont autorisées sous conditions :

Au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ou lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient liées aux activités de la zone ou du secteur ;
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
 - L'extension des installations classées à condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité de la zone ou du secteur ; qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- Les constructions à usage d'habitat dans le volume de la construction dans la limite de 70 m² (SOIXANTE DIX METRES CARRES) de surface de plancher directement liées à l'activité principale de la zone et destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations ;
- L'extension des constructions existantes à usage de logement destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des établissements et la surveillance des installations, à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale,
 - que l'extension soit inférieure à 100 % (CENT POUR CENT) de surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 160 m² (CENT SOIXANTE METRES CARRES) de surface de plancher ou que la surface de l'extension ne dépasse pas 30 % (TRENTE POUR CENT) de l'emprise au sol existante pour l'activité ;
 - Les constructions à usage de bureaux et services liés à l'activité principale ;
 - Les cantines et restaurants d'entreprises quand ils sont liés aux activités existantes ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ;
 - Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie ;
- Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les piscines à condition qu'elles dépendent d'une construction, à usage d'habitation, existante avant le POS approuvé en 1985.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée d'une largeur minimale de 6 m (SIX METRES) présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (exemples : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m (NEUF METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Toutefois, pour l'extension des constructions existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Ordures ménagères :

Toute construction doit comporter à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale.

Déchets industriels:

Toute aire de stockage doit être réalisée sur une surface étanche en rétention, se situer sur l'emprise du terrain, être proportionnée à l'activité exercée, disposer d'un point d'eau et se raccorder après traitement approprié au réseau d'assainissement eaux usées.

En cas de stockage en conteneur des déchets industriels liés à l'activité exercée sur le terrain, toutes dispositions doivent être prises pour assurer leur intégration au site et pour éviter la dispersion des déchets stockés.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) de l'alignement actuel ou prévu des voies ;
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) des emprises publiques actuelles ou prévues ;
- Ces limites peuvent également être exceptionnellement réduites pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Toutefois, les constructions suivantes peuvent exceptionnellement s'implanter dans la bande des 5 m (CINQ METRES) à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- Pour, les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables ;
- Pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectifs, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative, égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m (CINQ METRES).

Cependant, les implantations contre les limites séparatives sont admises en limite de zone, quand le terrain voisin est situé en zone d'activités économiques

En outre, les installations classées et les dépôts visés à l'article R.442-2 et suivants du code de l'urbanisme doivent s'implanter à une distance de 10 m (DIX METRES) minimum des limites séparatives quand le terrain voisin n'est pas en zone AUE.

Toutefois, les constructions peuvent être réalisées dans la bande des 5 m (CINQ METRES) de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectifs, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES) des limites séparatives.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 12 m (DOUZE METRES).

Pour l'habitat : la hauteur de façade ne doit pas excéder 7 m (SEPT METRES).

Dans le secteur soumis à l'aléa modéré d'inondation :

- Pour l'habitat : la hauteur de façade ne doit pas excéder 8 m (HUIT METRES) ;
- Pour les autres constructions : la hauteur de façade ne doit pas excéder 13 m (TREIZE METRES)

Toutefois, une hauteur différente est admise pour les éléments ponctuels de superstructure nécessaires et liés à l'activité autorisées et tels que silos, châteaux d'eau, cheminées.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Façades :

Les enseignes apposées en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment.

Toitures :

Les toitures d'une pente inférieure à 10 % (DIX POUR CENT) sont obligatoirement délimitées par un acrotère filant horizontal.

Clôtures :

Dans le secteur soumis au risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain les clôtures font l'objet de prescriptions particulières (cf. Article 9 - Dispositions Générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES). Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, doivent être constituées par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS), l'ensemble ne doit pas dépasser 2 m (DEUX METRES).

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures soit 2 m (DEUX METRES).

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour la réalisation de clôtures sécurisant une installation ou une activité sensible ou dangereuse.

Aménagement des abords des constructions :

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou à défaut sur les cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

Les dépôts et stockages hors bâtiment, doivent être visuellement protégés d'une haie végétale ou d'une protection satisfaisante.

Electricité et télécommunications :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 2 (DEUX) places de stationnement par logement ;
- Artisanat, bureaux, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de surface de plancher ;
- Industrie : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 80 m² (QUATRE VINGTS METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- Restaurants, bars, salles de jeux : 1 (UNE) place de stationnement pour 15 m² (QUINZE METRES CARRES) de surface affectée à l'accueil du public ;
- Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 2 (DEUX) lits.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 (DEUX) roues :

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m² (QUATRE METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de Surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis doivent être aménagés avec un traitement paysager minéral ou végétal.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.