

Dispositions applicables à la zone 1AUE

La zone 1AUE est une zone à urbaniser destinée à développer et conforter la polarité d'équipement de Moland et du collège. Elle permettra d'accueillir de nouveaux équipements d'intérêt général en cohérence avec la zone UE située à proximité.

L'urbanisation de la zone 1AUE se fera dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

Périmètres particuliers

La zone 1AUE est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises.

a. Sont interdits

- La sous-destination « logement » ;
- La destination « commerce et activités de service » et ses sous-destinations ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-activités ;
- La destination « exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

b. Sont admis sous conditions

- les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant dans le respect des dispositions fixées par les OAP.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement, doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant dans le respect des dispositions fixées par les OAP.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Toutefois, des adaptations peuvent être admises lorsqu'elles sont strictement nécessaires aux fonctions et usages des constructions.

Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie**, les clôtures devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :
 - D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre doublé d'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,5 mètre ;
 - De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre doublées ou non d'un grillage.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 1,5 mètre de hauteur.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures seront constituées soit :
 - De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
 - D'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
 - D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre doublé d'un dispositif à claire voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Nonobstant les règles définies précédemment, la hauteur des piliers pourra atteindre jusqu'à 2 mètres maximum.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre doivent être cohérent avec la façade de la construction en se référant notamment au nuancier déposé en mairie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existante.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 2,3x5 mètres minimum (hors accès et manœuvre). Les places de stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

En cas **de changement de destination** ou de **réhabilitation** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles ci-après énoncées.

a. Véhicules motorisés

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cet aménagement devra prévoir un système de retournement adapté aux usages et au passage des véhicules techniques.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.