

## ZONE 1AUY

La zone 1AUY est une zone à urbaniser à court terme, destinée au transfert-extension\* de l'enseigne alimentaire de Damparis, en entrée de ville Nord-Est

En cohérence avec l'OAP Commerce du PLUI (valant volet commerce du SCOT), la zone des Vergers à Damparis est destinée à accueillir une enseigne alimentaire d'une surface de vente de 1 500 m<sup>2</sup> maximum.

*Il convient de se reporter aux Parties 1 à 4 pour ce qui concerne :*

*Partie 1. Guide de lecture*

*Partie 2. Dispositions générales*

*Partie 3. Lexique*

*Partie 4. Règlement de zone applicable à l'ensemble du territoire communautaire*

- La zone 1AUY est concernée par les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
  - Damparis, « Quartier des Vergers »
- Les travaux, constructions, et aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

# ARTICLE 1 - ZONE 1AUY

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE D'OCCUPATION

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitations agricoles	✓		
	Exploitations forestières	✓		
<b>Habitation</b>	Logements		✓	
	Hébergements		✓	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Équipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public.			✓
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition.	✓		

# 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**EN ZONE 1AUY**, sont interdites les constructions\* ayant les destinations et les sous-destinations suivantes :

- exploitations agricole et forestière\*,
- sous-destinations commerce de gros ; hébergement hôtelier et touristique ; cinéma ;
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception de la sous-destination bureau.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de galerie marchande et l'implantation de cellules commerciales de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol interdites par les PPRT et PPRI.

# 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

## 2.1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Par ailleurs, sous conditions, **EN ZONE 1AUY**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- de façon à permettre des projets plus compacts et mixtes, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux ne sont admis que dans des ensembles commerciaux ou constructions\* jumelées,
- de façon à permettre des projets plus compacts et mixtes, les logements sont autorisés, à la stricte condition de s'implanter dans les étages supérieurs,
- les affouillements\* et exhaussements\* de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage,
- les activités d'entrepôts, à la condition d'être liées à l'activité principale.

## 2.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerce (L151-6)

---

**EN SECTEUR 1AUY**, est admise l'implantation d'une enseigne alimentaire d'une surface de vente de 1 500 m<sup>2</sup> maximum.

# ARTICLE 2 - ZONE 1AUY

## CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*L'implantation est mesurée en tout point du bâtiment\*.*

#### 1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 1.1.1 Dispositions générales

**EN ZONE 1AUY**, un recul de 10 m par rapport à l'axe de la RD322E est imposé.

Le long des autres axes, l'implantation peut se faire à l'alignement\* des voies publiques.

##### 1.1.2 Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour les locaux annexes\* nécessaires au fonctionnement de l'établissement ; les équipements d'intérêt collectif et les services publics ; la réalisation d'un dispositif technique\* qui peuvent s'implanter à l'alignement\*.

Des implantations différentes sont également admises pour assurer la préservation d'éléments naturels remarquables (arbres, haies...) repérés ou non dans le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

#### 1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\* (limites latérales et limites de fond de parcelle).*

L'implantation des constructions\* peut se faire en limites séparatives\*.

La construction d'ensembles commerciaux ou de constructions\* jumelées est ainsi privilégiée, sous réserve d'un traitement architectural qui évite de « lire » la présence de plusieurs bâtiments\* simplement accolés.

Toutefois, lorsque le bâtiment\* jouxte une zone d'habitat, cette distance minimum est portée à 10 m ; lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone N ou A, cette distance minimum est portée à 5 m.

## 1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions\* peuvent être accolées.

## 2. EMPRISE AU SOL

L'implantation d'une enseigne alimentaire est autorisée dans la limite d'une surface de vente de 1 500 m<sup>2</sup>.

## 3. VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

### 3.1 Hauteur des constructions

#### 3.1.1 Dispositions générales

La hauteur\* maximum est fixée à 14 m (égout du toit\* ou acrotère\*).

Les rez-de-chaussée des constructions\* neuves comprenant des commerces et autres activités doivent avoir une hauteur\* de 3,5 m sous plancher haut pour l'aménagement de ces fonctions.

La hauteur\* du plancher bas est limitée à 6 m maximum par rapport au terrain\* naturel pour permettre les constructions\* en surplomb (sur pilotis).



Bureaux sur pilotis, en terrain sensible

#### 3.1.2 Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics pouvant être réalisés au-delà de la hauteur\* maximum autorisée ;
- pour les équipements d'infrastructures\* et les dispositifs techniques\* pouvant être réalisés au-delà de la hauteur\* maximum autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

## 4. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### 4.1 Intégration architecturale du projet

#### 4.1.1 Préambule

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments\* sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

L'aspect des constructions\* à usage d'activités économiques ou d'équipement collectif doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les bâtiments\* de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment\* principal. Tout stockage ou dépôt doit également présenter un aspect visuel de qualité.

Les expressions architecturales doivent résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions\* et l'aménagement des abords.

#### 4.1.2 Traitement des rez-de-chaussée donnant sur les voies ou emprises publiques

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation\* de la construction, les clôtures de parcelle et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade\*, très visible à la hauteur\* des yeux pour le piéton.

La proportion du traitement du rez-de-chaussée de la façade\* donnant sur les voies ou emprises publiques\* est distincte :

- En cas de construction implantée dans la bande de recul de 0 à 6m par rapport aux voies et emprises publiques\*, il est autorisé de disposer d'un traitement de rez-de-chaussée contrasté mais harmonieux entre le niveau 1 de la construction et les niveaux supérieurs.

Cette disposition doit favoriser la créativité architecturale dans le souci de faciliter l'intégration urbaine du projet dans son environnement.

- En cas d'implantation au-delà de la bande de recul de 0 à 6m par rapport aux voies et emprises publiques\*, le traitement de rez-de-chaussée de la façade\* donnant sur les voies et emprises publiques\* s'applique au minimum sur les 2 premiers niveaux de la construction.

Quel que soit le recul d'implantation par rapport à l'alignement\*, les constructions\* nouvelles devront composer un traitement de façade\* commun sur le rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> niveau (environ 5-7m de haut), distinct des étages courants (différenciation de matière, retrait de volume, corniche...).

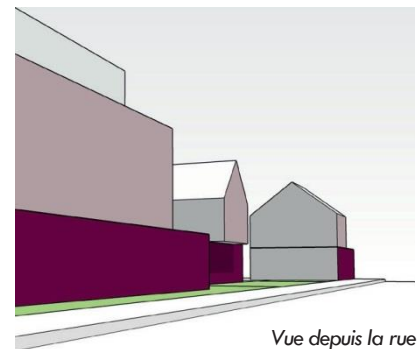
#### 4.1.3 Façade : revêtement, couleur, texture, autres éléments de construction

Les différentes façades\* des constructions\* principales et constructions\* annexes\* doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

La diversité architecturale et la diversité des matériaux, doit être recherchée dans l'animation des façades\* le long d'une rue, d'un quartier...

Traitement des RDC donnant sur les voies et emprises publiques

Implantation dans la bande de recul par rapport à l'alignement



Vue depuis la rue

La composition et l'ordonnancement des façades\* d'un bâtiment\* doit traduire le projet architectural et paysager. Ainsi le choix des revêtements, des couleurs et des textures doit contribuer à mettre en valeur le cadre de vie environnant.

Sont interdits en façade\* :

- les matériaux brillants,
- les imitations et faux appareillages de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes. Le blanc est interdit.

Un bâtiment\* de surface importante et de volume simple peut associer en façade\* plusieurs matériaux afin d'alléger un aspect visuel monotone.

#### 4.1.4 Dispositifs techniques

Les équipements techniques (ventilation, chauffage, réfrigération, désenfumage) implantés sur les toitures des bâtiments\* à édifier devront s'intégrer le mieux possible ou être masqués par un ou des obstacles visuels d'une hauteur\* au moins égale à leur propre hauteur\*.

Les dispositifs de production, de distribution et de stockage d'énergie, de télécommunications ou encore de l'eau sont réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Ils sont préférentiellement enterrés voire dissimulés par un écran végétal.

Les éléments particuliers aux constructions\* bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, ou a posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone

## 4.2 Traitement des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles existent, elles seront constituées de dispositifs grillagés rigides ou autres matériaux très ajourés, d'une hauteur\* maximum de 2 m.

# 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions\* et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les espaces libres perméables sont les espaces sur lesquels ne s'exercent pas l'emprise au sol des bâtiments\*. Ces espaces sont donc composés d'espaces de circulation et de stationnement et d'espaces végétalisés.

Ils comprennent :

- prioritairement des espaces de pleine terre ;
- de manière complémentaire, les voies et places de stationnement perméables (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation d'espace public), ainsi que les surfaces végétalisées (murs, terrasses et toitures végétalisées, espaces verts sur dalle).

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à limiter l'imperméabilisation de sols, voire à désimperméabiliser.

**EN ZONE 1AUU**, la surface minimum d'espaces libres perméables est de 30 % de l'unité foncière. Au moins 20% de cette unité foncière doit être composé d'espaces verts.

## 6. STATIONNEMENT

### 6.1 Stationnement des véhicules motorisés

#### 6.1.1 Modes de stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions\* ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public. Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Les parkings sont privilégiés dans le volume de la construction, en rez-de-chaussée ou étage.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération pour satisfaire au besoin en stationnement des constructions\* ou installations projetées.

#### 6.1.2 Normes de stationnement différenciées

Les règles applicables aux établissements et constructions\* non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables :

- Pour les constructions\* à usage d'habitat on : 1 place par logement maximum ;
- Pour les livraisons et enlèvements de marchandises : dans les opérations commerciales de plus de 400 m<sup>2</sup> de vente, et les opérations d'activités de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être prévu un ou des sas de livraison insérés dans le volume de la construction ;
- Pour les constructions\* d'artisanat et de commerce de détail de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, ainsi que la création ou l'extension\* d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique (organisé pour l'accès en automobile), la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois quart de la surface de plancher des bâtiments\* affectés à la vente ;
- Pour les constructions\* des secteurs secondaires et tertiaires, et d'activités de service (hors artisanat et commerce de détail avec surface de vente), appelées à recevoir du public : maximum 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et des services publics, les prescriptions en matière de stationnement doivent répondre au bon fonctionnement de la structure.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### 6.2 Stationnement des cycles

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- pour les bâtiments\* neufs à usage principal de bureaux : 1 m<sup>2</sup> par emploi de bureau ;
- pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.