

## Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions voire requalification des zones d'activités économiques futures de Ducos :

- Zone de services, commerciale, artisanale et industrielle de extension/requalification de Champigny (secteur 1AUe1) ;
- Extension du centre commercial et zone de services, commerciale, artisanale de Génipa (secteur 1AUe2) ;
- Extension du centre commercial et zone de services, commerciale, artisanale de Génipa « plaza » (secteur 1AUe2) ;
- Zone de services, commerciale, artisanale et industrielle en entrée Nord de ville de Carrère Bac (secteur 1AUeb1) ;
- Zone de services, station service, en entrée Nord de ville de Carrère Bac (secteur 1AUeb2).

L'urbanisation des secteurs de la zone 1AUe devra se réaliser par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Tous travaux ou opérations autorisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

### Article 1. 1AUe Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les maisons mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

## **Article 2. 1AUe Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les constructions destinées à l'habitation doivent être exclusivement nécessaires aux activités implantées pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

## **Section 2. Conditions d'occupation du sol**

### **Article 3. 1AUe Accès et voiries**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit accéder à une voie Publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de d'une servitude de passage au titre du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plus voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation Publique.

#### **Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Une emprise minimale de 6 mètres est requise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article 4. 1AUe Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution **de caractéristiques et de capacité suffisantes**.

La conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

### 2. Eau brute non potable

Un second réseau, d'amenée d'eau brute non potable, devra être réalisé pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Ce réseau, en attente d'une ressource en eau brute, est destiné aux usages domestiques (arrosage, lavage,...) hors alimentation humaine et ne nécessitant pas la potabilisation de l'eau.

La conception de ces réseaux d'alimentation en eau brute potable devra permettre la défense incendie.

### 3. Assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les zones d'assainissement autonome, non desservies par un système d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle n'est autorisée que si un système d'assainissement individuel autonome est réalisé. Ce système doit être conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels définis par la réglementation.

**Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite.

### 4. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain de l'opération doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, fossés ou cours d'eau, dans les normes de rejet qualitatives et quantitatives.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est interdit.

### 5. Réseaux divers (électricité, téléphone, télécommunications)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

## Article 5. 1AUe Caractéristiques des terrains

Néant

## **Article 6. 1AUe Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

## **Article 7. 1AUe Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la ou des limites latérales donnant sur voies.
- A une distance au moins égale à 4 mètres de la ou des autres limites. Toutefois lorsque le terrain ou la partie de terrain est d'une profondeur de moins de 15 mètres, la construction peut être implantée sur la limite, ou partie de limite, de fond de terrain.
- A une distance au moins égale à 15 mètres de la berge des cours d'eau permanents et ravines (y compris les clôtures).
- Les constructions dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3,5 mètres et dont la surface de plancher ne dépasse pas 20 mètres carrés peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation.
- Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

## **Article 8. 1AUe Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

## **Article 9. 1AUe Emprise au sol**

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%.

## Article 10. 1AUe Hauteur des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'au faîtage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

### Hauteur maximale

Sauf indications contraires mentionnées sur un document graphique (plans de masse), la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et autorisées sous condition à l'article 2 ;
- 13 mètres pour toutes les autres constructions.

## Article 11. 1AUe Aspect extérieur

**Rappel R111-27 d'Ordre Public** (Créé par Décret n°2015-1783 du 28/12/15).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (carreaux de plâtre, parpaing, brique creuse...) ou à être utilisés en couverture (tôles).
- L'utilisation du carrelage en revêtement des constructions.

### Façades

Les façades devront être réalisées traitées avec soin.

La couleur des façades devra être choisie dans les tons allant du beige à l'ocre claire, rouge et/ou marron.

### Toitures

Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissants. Sont exclus de cette règle les panneaux solaires implantés sur la toiture mais qui doivent être intégrés à celle-ci.

### Ouvrages ou équipements en saillies

Les équipements amovibles (antennes, climatiseurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrées dans le volume du bâtiment et non en saillis ou visible depuis la rue.

### Ouvertures

Les ouvertures doivent être alignées horizontalement et verticalement.

### Clôtures et abords

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres et les parties pleines limitées à 0,7 mètre.

Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites.

Les clôtures doivent garantir le libre écoulement des eaux.

### Éléments de paysage et secteurs divers

Néant

## Article 12. 1AUe Stationnement

### 1. Disposition générale

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

La superficie qui doit être affectée à chaque emplacement (hors accès directs) doit être au minimum de 12,5 mètres carrés par emplacement.

### 2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions destinées :

- à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Pour les constructions situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, le nombre de place de stationnement pourra se limiter à une seule en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.
- Aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux doit être affectée au stationnement.
- Au commerce :
  - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt ;
  - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> : 6 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente et 1 place pour véhicules de livraison par 40 m<sup>2</sup> de dépôt.
  - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 2000 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup> : 9 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - o Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale supérieure à 3000 m<sup>2</sup> : 11 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- A l'artisanat ou à l'industrie : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.
- A la fonction d'entrepôt : une surface affectée au stationnement au moins égale à 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité

En outre, pour les constructions destinées au commerce et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

## **1AUe Espaces libres et plantations**

Néant

## **Article 13. 1AUe Performances énergétiques**

Néant

## **Article 14. 1AUe Communications électroniques**

Néant