

ZONE UEm

Caractère de la zone UEm

Il s'agit d'une zone économique en situation urbaine dont la vocation commerciale et d'activités diverses est à renforcer.

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

- T3, soumis à un aléa fort de crues torrentielles.
- Secteur porté au document graphique concerné par le plan de prévention du risque inondation de la Morge (PPRI).

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UEm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes:

- Les installations industrielles et artisanales pouvant entraîner une incommodité du fait de nuisances sonores ou visuelles (dépôts de matériel).
- Les installations et extensions de toute nature incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les logements qui ne seraient pas affectés à la direction et au gardiennage et non intégrés dans le volume des installations.

Dans le secteur T3 toute construction est interdite (PPRI en annexe 6.5 du dossier de PLU).

Article UEm 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisées :

- les constructions destinées aux activités de loisirs, aux halls d'exposition, bureaux, à l'artisanat, l'hébergement hôtelier, l'industrie, les entrepôts, les services publics ou d'intérêt collectif ;
 - les activités commerciales :
 - o Dans la centralité urbaine : les commerces de toute nature, dans la limite de 6000 m² de surface de vente par unité commerciale ;
 - o Dans la partie comprise dans l'espace préférentiel de développement : les commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 170 m² de surface de vente par unité et 800 m² par ensemble commercial ;
 - o Dans la partie hors espace préférentiel de développement : les commerces nécessaires au fonctionnement quotidien de la zone, dans la limite de 120 m² de surface de vente par unité et 500 m² par ensemble commercial.
- les habitations strictement nécessaires au gardiennage des installations lorsque ces dernières sont intégrées dans le volume des bâtiments et dans la limite de 83 m² SP par logement et par opération ;
- les démolitions ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et dans la partie contigue à la voie ferrée (Rossignol République) les stationnements et parkings en ouvrages liés ou non aux habitations de la zone voisine UCv2 ;
- la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure :

Les installations projetées seront autorisées:

- sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en cas d'exposition à des nuisances liées au bruit (art. R.111-3 du Code de l'Urbanisme),
- sous condition de produire une notice mentionnant leur intégration dans l'environnement sonore en cas d'activité génératrice de nuisances sonores (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans la zone UEm au nord du Bd Denfert Rochereau les projets devront se conformer aux orientations d'aménagement du secteur DiverClté.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UEm 3 - Accès et voiries

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

Manœuvres

Il est nécessaire de trouver, sur le fonds même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation interne mentionnant les aires de rotation et de déchargement des véhicules poids lourds sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

Article UEm 4 - Desserte par les réseaux

Sauf disposition particulière prévue dans le présent article, toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux publics.

En outre, elle devra être conforme à la réglementation sanitaire et technique en vigueur.

Réseau eau potable

Le raccordement au réseau d'eau public est obligatoire.

Pour les eaux destinées à la consommation industrielle, le raccordement sera apprécié en fonction des prévisions des volumes de pointes et journaliers demandés. Une consommation incompatible avec la capacité du réseau entraînera le refus de permis de construire.

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2 - Eaux usées industrielles

Le raccordement au réseau public est obligatoire après un traitement préalable et un système de contrôle adapté. L'ensemble du dispositif devra respecter la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle et doivent garantir le libre écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Elles devront être recueillies indépendamment des eaux usées. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Par ailleurs, un dispositif d'écrêtement des débits de pointe pourra être imposé. Les aires de stationnement devront être pourvues d'installations conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

- Autres réseaux (courants fort et faible)

Toute nouvelle installation sera réalisée en souterrain.

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

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimal de 5 m. par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment au travers d'orientations d'aménagement et de programmation.

Article UEm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites égale à la moitié de leur hauteur et sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, pour des raisons d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (mitoyenneté, homogénéité d'un ensemble, accès à la rivière Morge) cette distance peut être augmentée ou réduite voire supprimée (sauf le long de la rivière où la berge sera considérée comme limite et la distance de 5m. à minima respectée) sur une ou plusieurs limites séparatives, lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est correctement assurée par ailleurs.

Article UEm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Elle ne doit pas faire obstacle au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie et doit ménager un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des espaces extérieurs et des constructions.

Article UEm 9 - Emprise au sol et CES (Coefficient d'Emprise au Sol)

Sans objet.

Article UEm 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale hors équipements techniques (mâts, cheminées...) est fixée à 13 m sauf dans le secteur au nord de Denfert-Rochereau (partie de DiverCité) où elle est fixée à 23 m.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

Article UEm 11 - Aspect extérieur

1. Dispositions générales

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme stipulant que : « 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 » demeure applicable.

Ainsi, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions particulières suivantes :

- Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.
- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires ou de volumétries simples, ceux-ci doivent être accompagnés d'un traitement de leur enveloppe extérieure traduisant une expression architecturale de qualité.
- Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.
- Le traitement des façades vues le long des voies de desserte doit exprimer un traitement de façades principales et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Clôtures

Les clôtures devront conforter et contribuer à la qualité d'ensemble de la zone.

Les clôtures donnant sur l'espace public seront de type 3D, finitions peintes dans les teintes sombres. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m hors tout à l'aplomb du sol.

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments),
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

Article UEm 12 - Stationnement

Pour les commerces entrant dans les catégories visées par l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des stationnements ne devra pas excéder une fois et demi la surface hors œuvre des bâtiments affectés au commerce.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement obligatoire est calculé de la manière suivante:

- Une place de stationnement par 75 m² de SP pouvant être porté à une place pour 30 m² pour les bâtiments d'activité tertiaire.

Les zones de stationnement et de circulation recevront obligatoirement un traitement de surface évitant l'entraînement, par le ruissellement, des matériaux constitutifs du revêtement.

Ce traitement devra également mettre en valeur la variété des usages et valoriser la circulation des piétons et des cycles.

Les places de stationnement seront obligatoirement marquées et si leur traitement de surface est identique à celui des circulations véhicules, leurs longueurs doivent être limitées (chasse-roues).

Ces zones de stationnement devront être agrémentées d'arbres à hautes tiges d'essences locales, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, ce ratio étant une obligation de quantité et non un principe de composition.

Les arbres devront être accompagnés d'arbustes en cas de regroupement.

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

-Stationnement des cycles :

Pour toute création de surface de plancher, sauf impossibilité technique dûment constatée, le stationnement des cycles doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de

plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- | | |
|---|--|
| - Habitation : | 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² |
| - Bureaux : | 1,5 % de la SP |
| - Services publics ou d'intérêt collectif : | 1,5 % de la SP |
| - Autres constructions : | 0.5% de la SP |

Article UEm 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres non utilisés de chaque lot doivent être obligatoirement engazonnés, plantés d'arbres à hautes tiges, d'arbustes, de végétations rampantes entretenues.

Les lauriers cerises, thuyas, arbres dorés ou bleus sont à proscrire. Les végétaux naturels recommandés sont les chênes, charmes, noisetiers, cerisiers, cornouillers, aubépines et aulnes.

Les espaces verts devront préférentiellement être implantés en bordure des voies sauf dispositions contraires permettant de respecter et conforter un principe de composition à l'échelle de l'ensemble de la zone ou d'un secteur spécifique.

Les zones de stockage, de dépôts de matériels et de matériaux seront aménagées pour être non visibles du domaine public.