

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES : LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI regroupe les espaces dédiés à l'activité et destinés à conforter l'emploi dans plusieurs domaines industriel, commercial, artisanal, tertiaire et de service, loisirs.

Elle coïncide pour l'essentiel avec la zone d'activités dite « Pariwest » qui s'étend le long de la RD13 et se poursuit pour partie sur la commune de Coignières.

Il s'agit d'une zone mono fonctionnelle où l'habitat est exclu – hormis celui nécessaire au gardiennage des installations.

Elle englobe ou comprend également un site dédié exclusivement à l'activité, localisé dans le quartier du Bois Joli, avenue de Picardie.

Pariwest accueille trois types d'activités qui coïncident avec les étapes de son développement ou de sa mise en place : des activités industrielles et de services implantées sur un parcellaire de dimension moyenne à l'est et notamment le long de la RD13, des activités commerciales et de grande distribution organisées autour du centre de la zone et implantées sur un parcellaire de très grande dimension, et une partie, plus récente, dédiée à des activités de loisirs et commerciales sur l'ouest.

Dans cette zone, il s'agit de confirmer, et renforcer la vocation emplois et implantation d'activités, en prenant en compte les nécessités de renouvellement, de mutation, d'évolution, en lien notamment avec la requalification de la RD13 et les objectifs du Projet d'Aménagement Développement Durable (PADD) afin de favoriser une plus grande perméabilité des sites d'activités avec les quartiers de Maurepas en liaisons piétonnes et cyclables.

La zone comprend ainsi cinq secteurs :

- Le secteur UIa : il englobe les terrains à l'intérieur desquels tous les types d'activités sont autorisés, à l'exclusion des activités soumises à la réglementation des risques (technologiques et autres) et les commerces ; il concerne la majeure partie de la zone Pariwest, excepté les emprises dédiées à la grande distribution ;
- Le secteur UIb : secteur placé le long de la RD13 (sud), il est destiné à l'implantation d'activités de distribution d'hydrocarbures (station-service) ;
- Le secteur UIc : il englobe un site principalement occupé par les activités commerciales ;
- Le secteur UId : site réservé aux activités de loisirs et complexes cinématographiques ;
- Le secteur UIe : secteur placé le long de la RD13 (nord) réservé à des activités de bureaux, services, artisanat et commerces de petite surface.

Un secteur de plan de masse est défini, couvrant, en zone d'activités Pariwest, une partie des secteurs UIa, UIb, UIc et UId, et figurant au règlement graphique.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UI 1.1 - Sur l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les dépôts de matériaux de construction et les établissements de récupération de métaux, matériaux ou matières diverses ;
- Les centrales de fabrication de béton ;
- Les constructions à usage de logement temporaire ou saisonnier ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou aux aménagements liés aux constructions ou installations pouvant être autorisés dans la zone ;
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L 443-1 et L 444-1 du code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes) ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles liées à l'activité pour surveillance, à l'exception de celles existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU ;
- Les aires de stationnement de plus de 10 unités non liées à la construction d'activités, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ;
- Les entrepôts permettant le retrait sur place des marchandises commandées à distance, hors surfaces existantes dédiées à cet usage à la date d'approbation du PLU ;
- Les circuits et les terrains d'évolution de véhicules motorisés, non couverts ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UI.2 ;
- Les stations de lavage de véhicules.

UI 1.2 - Secteur UIa :

- Les constructions, installations ou occupations du sol, extensions d'installations existantes, les changements de destination dans les zones à effets létaux définis par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (D.R.I.E.E.) autour de l'activité exercée par la société AIR Product (parcelle cadastrée W n° 158 ZA Pariwest) à Maurepas selon les plans figurant au Plan en annexes n° 14 – Risques Industriels, document n° 6 du PLU) ;
- Les commerces hors surfaces existantes à la date d'approbation du PLU.

UI 1.3 - Secteur UIb :

- Les commerces.

UI 1.4 - Secteur UIc :

- Les constructions à usage d'entrepôts et de dépôts non liées à l'activité principale ;
- Les commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente, ainsi que les divisions ayant pour finalité la création de commerces de détail, hors surfaces existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les commerces destinés à la distribution alimentaire ou à dominante alimentaire, à l'exception des activités existantes antérieurement autorisées à la date d'approbation du PLU.

UI 1.5 - Secteur UId :

- Les commerces, hors vente accessoire liés à l'exploitation des activités de loisirs et des salles de cinéma autorisées, hors surfaces existantes dédiées à cet usage commercial à la date d'approbation du PLU.

UI 1.6 - Secteur UIe :

- Les commerces, au-delà d'une surface totale de 150 m², hors surfaces existantes dédiées à cet usage commercial à la date d'approbation du PLU. ;
- Les hôtels ;
- Les restaurants ;
- Les constructions liées aux activités de loisirs.

<p align="center">ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>

UI2.1 - Dispositions générales

- Les permis d'aménager sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'occupation des sols devra mentionner les niveaux du terrain et indiquer l'emplacement, l'essence et le dimensionnement des arbres existants, des arbres à abattre et la localisation des plantations à faire.

UI2.2 - Conditions particulières relatives aux occupations et utilisations des sols

Sont admis dans toute la zone, sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les reconstructions, extensions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité ;
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'entrepôts directement liés et exclusivement réservés aux activités autorisées, à la condition de conserver au minimum 35 % de la surface de plancher construite à l'activité autorisée, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 1 ;
- Les installations classées nouvelles pour la protection de l'environnement régies par l'article L. 512-11 du code de l'environnement et l'extension des installations classées existantes, si elles sont liées aux constructions autorisées dans la zone, ou si elles sont liées à l'utilisation des énergies renouvelables, et sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique ;
- Les aires de stationnement liées à l'activité existante autorisée ou faisant l'objet d'un permis de construire ou permis d'aménager ;
- Les constructions liées aux activités de recherche et de laboratoire ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie ;
- Les constructions à usage de restaurants ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Au secteur de plan de masse :

- Les circulations douces (piétonnes et cyclables) ;
- Les parcs de stationnement, qui seront exclusivement affectées à l'usage défini graphiquement au plan de zonage, à l'exception des abris couverts destinés aux deux roues, et les seuls dispositifs architecturaux suivants (murs porte-enseignes, sas d'entrée affectés des magasins) qui peuvent être autorisés dans les espaces définis au plan en emprise réservée aux circulations douces.

UI2.2.1 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UIa,

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les aires de stationnement et de manœuvre en plein air, en surface, non couvertes ;
- Les constructions d'établissements industriels et d'activités artisanales, sauf dispositions contraires à l'article UI 1.2. ;
- Les commerces existants à la date d'approbation du PLU.

UI2.2.2 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UIb,

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les stations de distribution d'hydrocarbures sans accès direct sur la RD 13 ;
- Les aires de stationnement et de manœuvre en plein air, en surface, non couvertes liées à l'activité autorisée.

UI2.2.3 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UIc,

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les constructions à usage de parking ou de stationnement ;
- Les commerces, à l'exception des limitations spécifiées à l'article UI1.4.

UI2.2.4 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UId,

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les commerces, accessoires liés à l'exploitation des activités autorisées, à hauteur de 10 % de la surface bâtie ;
- Les constructions liées aux activités de loisirs ;
- Les constructions destinées aux salles de cinémas ;
- Les constructions à usage de parking ou de stationnement liées aux activités autorisées;

UI2.2.5 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur UIe,

Sont admis sous réserve des dispositions des articles UI 3 à 14 :

- Les commerces de détail d'une surface totale n'excédant pas 150 m².

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voirie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude dressée par acte authentique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès automobile sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation des différents usagers de la voirie peut être interdit. Le nombre d'accès automobile aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à ne pas occasionner des perturbations - telles que modifications importantes du niveau des trottoirs ou des cheminements / continuités - et ne pas accroître les dangers pour la circulation publique (piétons, cycles et véhicules, etc...).

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.

VOIRIE

Les voies existantes ou à créer, de statut public ou privé, doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et satisfaire aux usages des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opérations d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Les conditions techniques d'accès sont les suivantes :

- ♦ 4 m de large pour les impasses < à 50 m de long ;
- ♦ 5 m de large pour les impasses > ou égales à 50 m de long.

Les voies privées et servitudes de passage se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 9 des dispositions générales du présent règlement.

Réseaux divers - électricité - téléphone - télédistribution

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, télévision par câble...), dans le domaine privé du gestionnaire de la zone d'activités.

Toute aire de stationnement de plus de 5 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial public.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain pour être constructible doit présenter une façade sur voie publique ou privée.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 15 mètres de la RD13 et au moins à 12 mètres le long des autres voies de la zone d'activités Pariwest.

Cette règle des 12 mètres ne s'applique pas aux voies internes de desserte et d'accueil d'un parc de stationnement.

Hors la zone Pariwest, les constructions édifiées doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques ou à distance de l'alignement égale à 6 mètres.

Pour les bâtiments à usage d'accueil, de contrôle et de gardiennage qui n'excèdent pas 8 mètres de hauteur, telle que définit à l'article UI 10 et essentiellement pour les lots desservis par une voie de desserte du lotissement, il n'est pas défini de distance minimale.

Dans le secteur de plan de masse couvrant en partie les secteurs UIa, UIb, UIc et UId, les implantations de constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse figurant au document n ° 4 – Plans de zonage.

Dispositions particulières

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, et respectant les règles d'intégration architecturale dictées à l'article 10 des dispositions générales, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres. Cette distance est fixée à 5 mètres en secteur UIc et UId.

Dans le secteur de plan de masse couvrant en partie les secteurs UIa, UIb, UIc et UId, les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du plan de masse figurant au document n ° 4 – Plans de zonage.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute des deux, avec un minimum de :

- ♦ 12 mètres pour les parties de construction comportant une ou plusieurs ouvertures ;
- ♦ 6 mètres pour les parties de construction ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures secondaires (salles d'eau, hall,.....).

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 50% de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur de plan de masse couvrant en partie le secteur UIa, UIb, UIc et UId, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan de masse sur les surfaces spécifiquement destinées à « emprise maximale de construction » figurant au document n ° 4 – Plans de zonage.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au faîtage et l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur maximale

Secteur UIa, UIc et UId :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres pour les constructions nouvelles.

Secteur UIb et UIe :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres pour les constructions nouvelles.

La hauteur des constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage et à la surveillance des installations ne peut excéder 8 mètres au faîtage.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 - Dispositions générales

- Chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doivent présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

11.2 - Toitures

- Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité, hors les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires) ;
- Les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ;

11.3 - Matériaux

- En façade du RD13, les parements en bac acier sont interdits ;
- Toutes les imitations de matériaux sont interdites ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, etc...
Les parements en bois sont autorisés.
Les menuiseries extérieures seront peintes, à l'exception des menuiseries en acier inoxydable ou en aluminium qui pourront rester non peintes.

11.4 - Délimitation entre espace public et espace privé / clôtures

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.

En secteur **UIa**, **UIb**, **UIc** et **UId**, les clôtures d'alignement peuvent être constituées par :

- Un muret de 40 cm de hauteur maximum, derrière lequel sera plantée une haie vive ou des arbustes à feuilles persistantes sur toute la longueur de la façade, elle-même doublée par un grillage de couleur verte d'une hauteur de 2 mètres maximum ;
- Un grillage de couleur verte, obligatoirement doublé d'une haie vive ou d'arbustes à feuilles persistantes, d'une hauteur de 2 mètres.

Dans le secteur UIa en façade le long de la RD13, les clôtures constituées d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive ou d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur de 2 mètres minimum devront être posées à l'alignement de la RD13.

En secteur UIb et UIc, les clôtures d'alignement le long de la RD13 seront constituées d'un grillage de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2 mètres, hors accès entrées / sorties de voirie.

Aucune clôture ne pourra être constituée par des panneaux de béton.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage de couleur verte et dans ce cas devront être doublées d'une haie vive ou d'arbustes à feuilles persistantes, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions devront respecter les règles figurant dans l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

Normes minimales de stationnement des véhicules de livraison en fonction de leur destination :

- Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerces, laboratoires, établissements de recherche doivent disposer d'aires de livraison ;
- Les établissements hôteliers doivent disposer d'aire de dépose de stationnement pour autocars.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

UI 13.1 – Plantations

13.1.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations de valeurs équivalentes.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère de l'espace, de sa vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.

Dans le secteur de plan de masse couvrant en partie les secteurs UIa, UIb, UIc et UId, les surfaces figurant en boisements à créer devront être en herbes et plantées d'un arbre de haute tige tous les 10 mètres dans l'alignement des voies.

13.1.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.

Il sera privilégié la constitution de masses arborées regroupées sur la parcelle d'assiette d'une opération de construction.

Sur chaque parcelle, 20 % de la superficie du lot seront réservés aux espaces verts et plantés à raison de 2 arbres de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et de 10 arbustes pour 100 m² d'espaces verts.

Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemples d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule...).

UI 13.2 - Autres dispositions

- Par ailleurs, dans le cadre de la prise en compte du paysage dès la demande de permis de construire (application des dispositions des articles L 431-2 et R 431-8 du code de l'urbanisme issues de la loi paysage de 1993), un projet de plantation devra être joint au relevé du terrain et de l'état végétal des lieux précédemment mentionné.

SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) ne pourra pas excéder 2 dans toute la zone hors zone **UIe**, où il n'est pas réglementé.