

Zone UR

Extrait du rapport de présentation

La zone UR correspond aux terrains de l'aérodrome de loisir qui est à cheval sur la commune des Mureaux et la commune de Verneuil-sur-Seine.

Elle est destinée à l'implantation des équipements et activités directement liés à l'utilisation de la piste.

Le règlement a pour objectif de préserver cet élément dans sa vocation initiale en n'y autorisant que les constructions et aménagements liés au fonctionnement de l'aérodrome dans sa vocation de loisir et d'aviation légère.

Des périmètres de protection, des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural, patrimonial et écologique.

Dans les zones de risque délimitées par le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), la réalisation de constructions*, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments* existants et les changements de destination* sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par ledit document (Voir, dans les annexes du PLU, les plans et listes des servitudes d'utilité publique).

Article UR 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions* à usage d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article UR 2.
- Les constructions ou installations non liées à l'utilisation de la piste d'aviation à l'exception des équipements ou installations publics ou d'intérêt général,
- L'ouverture de toute carrière, les exhaussements et affouillements des sols* à l'exception de ceux visés à l'article UR 2.
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de déchets et les entreprises de cassage de voitures.

Article UR 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les établissements à usage commercial, industriel, artisanal ou de services, les bureaux, installées classées ou non classées sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique, et qu'ils soient directement liés au fonctionnement de la piste d'aviation.
- Les constructions* à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance et à la direction des établissements autorisés dans la zone.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée dans une limite d'une surface de plancher supplémentaire de 50m², et ce, une fois tous les 10 ans à compter de la date de délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour ce même motif.
- Les affouillements* et exhaussements* du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions* autorisés de la zone et/ou nécessaires pour la mise en conformité aux règles du PPRI.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration liées à l'activité de l'aérodrome.

Article UR 3 : Accès et voirie

1. Rappel

Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

2. Règles

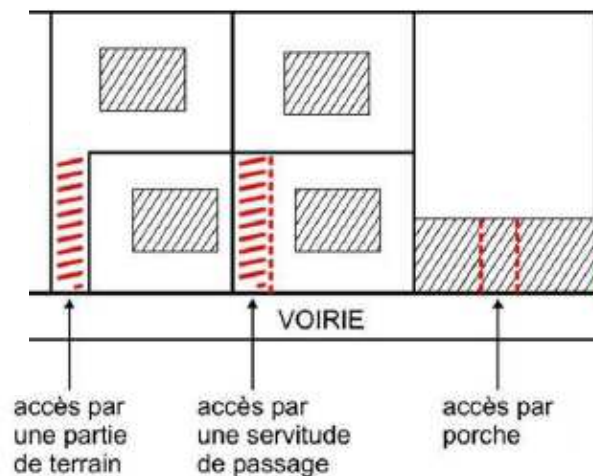
2.1 Accès

L'accès correspond à la limite donnant directement sur la voie*, à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules, les piétons et les cycles pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Les accès doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères,
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, nature et intensité du trafic, etc.) ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité des circulations automobiles et deux roues, accessibilité (conditions d'entrée et sortie), aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie transport en commun en site propre, pistes cyclables...) ;
- l'importance et la destination des constructions qu'ils desservent, le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les caractéristiques structurelles de la voie d'accès permettant de supporter les véhicules à long terme, voie devant être en bon état de viabilité.

Tout accès véhicule doit avoir au moins 3 m de large. Cette norme ne s'applique pas aux portails ou portes de garage.



2.2 Voirie

La voirie permet la desserte de l'unité foncière* sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies* ouvertes à la circulation publique, de statut public ou privé.

Les caractéristiques des voies* doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UR 4 : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Par ailleurs, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense totale contre l'incendie conformément aux règles en vigueur.

2. Assainissement

Pour chaque construction, la collecte des eaux usées et pluviales doit bénéficier d'un réseau de type séparatif disposant d'un regard de branchement en limite foncière obligatoirement visitable. Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement d'assainissement en vigueur joint en annexe au PLU.

La mutualisation du réseau, sera recherchée dans le cadre d'un accord commun des parties.

2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et se conformer au règlement d'assainissement communal (voir annexe).

L'évacuation des eaux autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif relèvent du schéma directeur d'assainissement géré par le syndicat intercommunal d'assainissement de Meulan-Hardricourt-Les Mureaux.

2.2 Eaux pluviales

Conformément au règlement d'assainissement communal (annexé au PLU) :

- En principe, aucun rejet supplémentaire n'est accepté dans les réseaux publics pour tous les aménagements futurs. Les eaux pluviales devront être traitées in situ par infiltration ou réutilisation dans la parcelle.

- Si des nécessités techniques empêchent ce traitement dans la parcelle, ou si la configuration en surface ou en profondeur des sols (notamment due à l'aléa retrait-gonflement lié à la présence d'argiles – voir la carte sur l'aléa des argiles dans les annexes du PLU), des règles de régulation du débit de fuite rejeté à l'aval de la parcelle et des zones d'urbanisation sont définies dans le règlement d'assainissement communal (voir l'annexe pour plus de précisions).

- En cas d'impossibilité de traiter les eaux pluviales sur la parcelle, le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme devra fournir une étude de sols justifiant leurs coefficients de perméabilité, ainsi qu'une note de calcul et un document descriptif détaillant les solutions proposées pour assurer le respect des règles de débit de fuite définies dans le règlement d'assainissement communal.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être installés en souterrain et les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures en façade sans saillie sur le domaine public.

En terrain* privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions* et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée-publique.

Article UR 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies* (de statut public ou privé) ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux emprises publiques* (jardin, parc public, place...) et espaces communs privés autres que des voies.

Lorsque qu'un terrain est grevé par un emplacement réservé, les règles d'implantation du présent article s'appliquent par rapport à cet emplacement en fonction de sa nature (voie, emprise publique autre que voie, piétonne ou cyclable ou non).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux locaux dédiés au stationnement des vélos, aux locaux dédiés aux ordures ménagères, aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et l'alignement.

Implantation par rapport aux emprises ferroviaires

Se reporter à la notice technique relative aux servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer jointe en annexe.

Saillies au delà du nu du mur ou de l'alignement

Les fondations et sous-sols* des constructions* ne doivent comporter aucune saillie* par rapport à l'alignement*.

2. Règles

2.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions devront s'implanter:

- soit à l'alignement,
- soit en tous points à une distance de l'alignement au moins égale à 1m.

2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques (autres que voies)

2.2.1 Implantation par rapport aux emprises publiques hors piétonnes ou cyclables (parcs et jardins)

Les constructions* doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.2.2 Implantation par rapport aux emprises publiques piétonnes ou cyclables (hors voirie)

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est inférieure à 5 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, à l'exception des annexes* qui peuvent s'implanter à l'alignement.

Si la largeur de l'emprise piétonne ou cyclable est supérieure ou égale à 5 mètres, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

2.3 Implantation par rapport aux espaces privés communs (voies, jardins, voies piétonnes, espaces de stationnement)

Les constructions* existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles ci-dessous peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, sans réduction de la distance la plus courte entre la façade existante et la limite des espaces privés communs.

Les constructions* doivent être implantées soit en limite des espaces privés communs, soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite des espaces privés communs.

Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire qui doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension* et de surélévation en continuité de la façade existante, à condition que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

En cas de bâtiment voisin implanté en limite séparative* et dont le mur implanté en limite est aveugle, il peut être imposé pour des motifs d'architecture et d'urbanisme que les nouveaux bâtiments s'adossent sur tout ou partie du mur.

Les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance horizontale de tout point du bâtiment* à édifier au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative* au moins égale à la hauteur du bâtiment* mesurée à l'égout du toit* ($L \geq H$).

Article UR 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UR 9 : Emprise au sol

Sans objet

Article UR 10 : Hauteur maximum des constructions

Calcul de la hauteur : Voir ANNEXE III Lexique et Cahier Graphique

La hauteur est limitée par le respect des contraintes de sécurité liées au fonctionnement de l'aérodrome.

Dans tous les cas, la hauteur plafond* d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas à la tour de contrôle ainsi qu'aux éléments techniques, machinerie d'ascenseur, ventilation, sortie d'escalier, installations techniques de grand élancement (pylônes, antennes...), panneaux solaires, cheminées, souches de conduit, qui doivent néanmoins être implantés de manière à ne pas porter atteinte à la construction et à la qualité des lieux.

En cas de toiture végétalisée, les règles de hauteur ci-dessous peuvent être majorées de 0,5m.

Elles ne s'appliquent également pas aux équipements publics, hospitaliers, sanitaires, éducatifs, culturels, sociaux, sportifs et de loisirs ou nécessaires au service public ferroviaire ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Sauf dispositions contraires du PPRI, les apports de terre de plus de 1 mètre d'épaisseur sont interdits.

Pour les constructions existantes, dépassant la hauteur maximum autorisée par le présent article, une augmentation limitée de leur hauteur peut être admise si elle résulte de travaux de mise aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

Article UR 11 : Aspect extérieur - clôture

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions*, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions* est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnancement architectural, la qualité et la spécificité des constructions* avoisinantes.

Les constructions* doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les volumes contemporains reprendront dans un souci de continuité, si possible, l'expression et la proposition de volumes traditionnels notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas d'un regroupement foncier. Pour toutes les constructions*, les façades* sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et selon les mêmes critères.

Dans ce but, les constructions* (notamment les extensions de bâti existant et les constructions en mitoyenneté) doivent respecter l'ambiance architecturale du domaine bâti environnant et permettre l'établissement d'une correspondance harmonieuse entre les niveaux, les rythmes verticaux, le jeu des pleins et des vides, l'aspect de surface (couleur, brillance), des parties vues.

Disposition particulière

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surface de plancher (tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires au service public ferroviaire. Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

1. Les toitures

Les toitures plates sont autorisées.

Sont interdites les tôles ondulées.

2. Les matériaux des murs extérieurs

L'intégration de la construction dans le site se fera notamment par la prise en compte des

bâtiments* situés à proximité.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension* de constructions* existantes. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit* ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions*, ni sur les clôtures.

Les tôles doivent être laquées.

En cas de plan d'ensemble garantissant une unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

3. Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale. En limite séparative*, les clôtures s'harmonisent avec celle réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

3.1. Implantation des clôtures implantées en bordure de voies et emprises publiques

En fonction des caractéristiques de la voirie, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement* des voies* publiques ou en limite d'emplacement réservé* (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie* privée), soit en retrait.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures peuvent être constituées :

-soit d'un mur à condition qu'il soit dans le prolongement du bâti ou des murs déjà existants depuis plus de 10 ans, et uniquement sur le même segment de l'existant.

-soit d'un mur-bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille soudée, ouvrage de menuiserie ou de serrurerie, à l'exclusion de tout grillage non rigide).

-soit d'un dispositif à claire-voie (grille soudée, ouvrage de menuiserie ou de serrurerie, à l'exclusion de tout grillage non rigide) ou d'une haie vive.

3.2. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives* ne pourront excéder une hauteur de 2 m, sauf pour des raisons de sécurité.

Elles seront constituées :

-soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) et doublé de haie vive,

-soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois (ou cannisses, bambou, brande), même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton. Ce dispositif devra être doublé de haies vives,

-soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage. Il sera doublé de haies vives.

3.3. Hauteur des clôtures

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2 mètres**.

Une hauteur supérieure est possible si elle est imposée par une autre législation.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour des raisons tenant à l'exploitation ferroviaire, portuaire ou aéroportuaire.

Article UR 12 : Stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules à moteur

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement et des espaces verts. Les places de stationnement commandées ne seront pas prises en compte pour répondre au nombre de places exigées.

1.1 Normes de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, les dispositions suivantes sont exigées:

DESTINATION	NOMBRE MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT EXIGÉES
	<ul style="list-style-type: none">- Le terme « pour » correspond à un calcul proportionnel- Le terme « par » correspond à un calcul par tranche atteinte- Les résultats sont à arrondir à la décimale supérieure- Si un choix est proposé, la règle la plus restrictive est à appliquer
HABITAT	Une place pour 80m ² de surface de plancher* ou 1.2 place par logement.
BUREAU	Une place pour 55 m ² de surface de plancher*
ETABLISSEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL	Une place pour 80m ² surface de plancher* Le nombre de places de stationnement pour camion et véhicule utilitaire doit répondre aux besoins de l'activité.
ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL	Restaurant : Une place pour 10m ² de surface de plancher de salle de restauration* Autres commerces : Surface de vente inférieur ou égale à 300m ² de surface de plancher : 2 places/100m ² de surface de vente Surface de vente supérieur à 300m ² de surface de plancher : 1 place/20m ² de surface de vente Le nombre de places de stationnement pour camion et véhicule utilitaire doit répondre aux besoins de l'activité.
HÉBERGEMENT HOTELIER	Une place + 1 place par chambre
FORMATION	2 places par salle de formation
SERVICES PUBLICS & INTÉRÊTS	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires engendrés par la nature de l'équipement, son mode de

COLLECTIF	fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, sa localisation dans la commune (proximité de Transport en Commun, de parcs publics de stationnement), son périmètre d'attractivité.
-----------	---

La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

1.2 Mutualisation : dans les opérations d'aménagement et de construction, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération ; les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...).

1.3 Dimensions des places

Longueur minimale : 5 mètres, avec la possibilité de traiter 0,50 mètres en espace planté

Largeur minimale : 2,5 mètres.

Dégagement : 5 mètres.

1.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement (article L123-1-12 du code de l'urbanisme) :

En dehors de la possibilité de la mutualisation prévue au paragraphe 1.2, et en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement véhicule nécessaires à l'opération sur le terrain, le pétitionnaire peut soit, par ordre de priorité :

- réaliser ces places sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 300 mètres maximum du terrain où est localisé la construction principale ;
- acquérir les places manquantes dans un parc privé dans un rayon de 300 mètres maximum du terrain où est localisé la construction principale, à condition que ces places n'aient pas été réalisées pour répondre aux besoins d'une autre construction ;
- justifier du bénéfice d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

1.5 Extension

Pour les extensions de construction de moins de 30 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement additionnelle n'est exigée, sauf s'il y a création de logements ou de chambre d'hôtel (auquel cas, les normes du paragraphe 1.1 s'appliquent).

Pour les extensions de construction de plus de 30 m² de surface de plancher, le nombre d'aires de stationnement **à réaliser en additionnel des places existantes**, est celui prévu au paragraphe 1.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

1.6 Changement de destination

Dans le cadre de changement de destination, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (qui se calculent par la différence entre les besoins en stationnement avant et après changement de destination selon les normes du paragraphe 1.1 ci-dessus).

Le nombre de places existantes ne peut être réduit que du nombre de place excédant la norme pour la totalité des besoins en stationnement.

1.7 Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une place de nature identique. Les suppressions de places ne doivent pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

Les parcs de stationnement indépendants ne répondant pas aux besoins d'une construction existante (notamment qui ne répondent aux exigences de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme définies en 1.4) ne sont pas concernés par cette règle.

2- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour des vélos

Les prescriptions ci-dessous ne valent que pour les opérations d'aménagement et de constructions nouvelles ; elles sont indicatives pour les opérations de réhabilitation y compris avec changement de destination et création de surface de plancher.

Les locaux à réaliser selon les normes fixées ci-dessous doivent être (règles cumulatives) :

- couverts ou intégrés dans les bâtiments,
- réservés au stationnement des vélos,
- aménagés de plain-pied ou semi-enterrés,
- clos et facilement accessibles depuis l'extérieur.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol*, à condition d'être indépendants et facilement accessibles. Dans tous les cas, ils devront comprendre des points de scellement.

Un ou plusieurs locaux doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux normes minimales fixées ci-après.

DESTINATION	NOMBRE MINIMAL DE PLACES EXIGÉES
Habitat	2,5 % de la surface de plancher ou 1 pl. / log.
Résidence étudiante	3% de la surface de plancher ou 1 pl. / 2 chambres
Bureau	1,5% de la surface de plancher + 1 pl. / 100 m ² de surface de plancher
Etablissement artisanal et industriel	1 pl. / 120 m ² de surface de plancher
Etablissement commercial	- surface vente de 0 à 299 m ² de surface de plancher: pas d'exigence - surface vente de 300 à 1999 m ² de surface de plancher : 1.5m ² ou 1 pl. par 150m ² de surface de plancher (au-delà des premiers 300m ²) > 2000m ² de surface de plancher : 1.5m ² ou 1 pl. par 500 m ² de surface de plancher (au-delà des premiers 2000m ²)
Hôtel - Résidence	1,5 m ² ou 1 pl. / 5 chambres
Enseignement	école maternelle : 1,5 m ² ou 1 pl. / classe école primaire : 7,5m ² ou 5 pl. / classe collège et lycée : 12 m ² ou 8 pl. / classe
Services publics & intérêts collectif	La surface des locaux ou le nombre d'emplacements à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, sa localisation dans la commune, son périmètre d'attractivité

Article UR 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher tels que poteaux*, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc.) ainsi que les ouvrages et installations nécessaires au service public ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

1. Le traitement des plantations existantes

Les arbres* existants de qualité y compris les arbres remarquables identifiés sur le document graphique doivent être maintenus. Toutefois, si leur abattage est nécessaire, ils doivent être remplacés sur le terrain par des arbres, dont le développement, à terme sera équivalent.

2. Les espaces libres

2.1 Afin d'éviter toute imperméabilisation* du sol et faciliter ainsi la percolation gravitaire des eaux pluviales, au moins 10% de la surface totale de l'emprise foncière doit être en pleine terre et végétalisée.

Remarque : les aires de stationnement perméables ne constituent pas des espaces de pleine terre.

2.2 Le traitement végétalisé* doit consister en la plantation :

- de haie au port libre*,
- d'arbres isolés*,
- de bosquets* d'arbres*,
- d'alignements* d'arbres*,
- d'un verger,
- de pelouses ou prairies.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions*.

3. Haies de clôtures

Les haies de clôtures* doivent être au port libre* et constituées de végétaux de qualité.

4. Les aires de stationnement et de stockage

Pour les espaces aménagés en parkings **non couverts**, il doit être planté au moins un arbre* de haute tige pour 4 places créées.

Dans la mesure du possible, les parkings doivent être perméables et intégrer des espaces végétalisés* et des noues d'infiltration.

Article UR 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article UR 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article UR 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet