

1. Règlement

Accusé de réception en préfecture
078-217801901-20230220-CM-20-02-23-0D3-DE
Date de télétransmission : 21/02/2023
Date de réception préfecture : 21/02/2023

Accusé de réception en préfecture
078-217801901-20230220-CM-20-02-23-0D3-DE
Date de télétransmission : 21/02/2023
Date de réception préfecture : 21/02/2023

S O M M A I R E

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1: Zone UA: zone de diversification urbaine

Chapitre 2: Zone UB: zone de confortation de l'habitat collectif et individuel

Chapitre 3: Zone UE: zone de confortation des équipements

Chapitre 4: Zone UL: zone de confortation et de développement de l'emploi et des activités

Chapitre 5: Zone UV: zone de l'espace urbain végétalisé et paysagé

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -

Chapitre 1: Zone N: zone naturelle à protéger

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent règlement sont établies en application des dispositions du code de l'urbanisme et en particulier des dispositions des articles L.123-1, R.123-9 et A.123-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Croissy-sur-Seine.

ARTICLE 2 - EFFETS DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du P.L.U., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre à Croissy-sur-Seine les objectifs fixés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques que le P.L.U. définit dans certains secteurs.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme ont pour objet de définir l'occupation et l'utilisation des sols du territoire communal en complément des documents graphiques dont ils sont indissociables.

Elles s'imposent sans préjudice des autres dispositions législatives et réglementaires affectant l'occupation et l'utilisation des sols qui demeurent applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

1. Les dispositions d'ordre public des Règles Générales d'Urbanisme telles qu'elles sont énumérées à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - Article R.111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
 - Article R.111-4 : relatif à la desserte et à l'accès des constructions ;
 - Article R.111-15 : relatif au respect de l'action d'aménagement du territoire ;
 - Article R.111-21 : relatif au respect du patrimoine urbain, naturel, paysager et historique (pour les parties de la Commune non couvertes par la ZPPAUP).
2. Les périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme (notamment, périmètres du droit de préemption urbain, périmètres d'étude et d'aménagement délimités en application des dispositions de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, périmètre de ZAC, périmètre de préemption des espaces naturels sensibles en application des dispositions de l'article L.142-3 du code de l'urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels a été institué un Programme d'aménagement d'ensemble en application des dispositions de l'article L.332-9 du code de l'urbanisme...). Ces périmètres sont répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier de P.L.U.
3. Les servitudes d'utilité publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier de P.L.U. qui comprend la liste des servitudes et leur inscription sur le territoire communal.
4. Le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en cinq zones urbaines, elles-mêmes divisées en secteurs, et une zone naturelle à protéger, qui est également divisée en secteurs. Il délimite en outre :

- Les périmètres destinés à mettre en œuvre les objectifs communaux de mixité sociale,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger et à créer,
- Les éléments de paysage, monuments, immeubles à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.

1. Les zones urbaines dans lesquelles la capacité des équipements publics permet d'accueillir immédiatement des constructions sont repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre "U". Ces zones sont les suivantes :

- Zone UA: zone de diversification urbaine
 - Secteur UAa : centre-ville, comprenant un sous-secteur UAa1,
 - Secteur UAb : centre historique
 - Secteur UAc : abords du centre-ville
- Zone UB: zone de confortation dominée par l'habitat (collectif et individuel)
 - Secteur UBa : habitat individuel issu d'opérations d'ensemble
 - Secteur UBb : tissu urbain issu des anciennes occupations maraîchères
 - Secteur UBc : habitat collectif de type « résidences »
 - Secteur UBd : habitat individuel groupé (type maisons de ville) sur petits parcellaires
 - Secteur UBe : constructions sur grands parcellaires
- Zone UE: zone de confortation des équipements publics et collectifs
- Zone UL: zone de confortation et de développement de l'emploi et des activités
 - Secteur ULa : secteur des activités industrielles, tertiaires et de services
 - Secteur ULb : secteur de consolidation et d'évolution des sites récents de l'activité
 - Secteur ULc : secteur dédié aux activités commerciales
 - Secteur ULd : secteur de consolidation des activités dans le tissu urbain constitué
- Zone UV: zone urbaine verte ou zone de l'espace urbain végétalisé et paysagé
 - Secteur UVa: secteur des équipements et espaces vert publics et collectifs
 - Secteur UVb: secteur des grands sites de parcs et jardins à usage privatif

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le Titre II du présent règlement.

2. Les zones naturelles et forestières, protégées en raison de la qualité des sites et des milieux et de leur intérêt écologique. Ces zones sont repérées sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre "N". Ces zones sont les suivantes :

- Zone N : zone naturelle à protéger
 - Secteur Na : secteur destiné à protéger les terrains ou sites frappés d'une protection de la nappe aquifère.
 - Secteur Nd : secteur des espaces naturels et paysagers à vocation de parcs et jardins collectifs.
 - Secteur Ns : secteur de confortation du domaine public fluvial (La Seine).

Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le Titre III du présent règlement.

Nota : Les zones ont été délimitées en référence aux voies de la Commune afin de faciliter la lecture du plan de zones. Cependant, la limite de zone doit s'entendre jusqu'à l'axe des voies laissées en blanc sur le plan de zones.

3 Les périmètres destinés à mettre en œuvre les objectifs communaux de mixité sociale.

Ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. par un quadrillage fin conformément à la légende et sont énumérés sur une liste figurant en annexe. Ils sont régis par les dispositions de L.123-2 b) du code de l'urbanisme.

4 Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger et à créer.

Ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. par un quadrillage semé de ronds et sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

5 Les éléments de paysage, monuments, immeubles à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Ils sont de deux ordres :

- Les constructions, parties de bâtiments, éléments de clôture ; ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. par un cercle plein de couleur jaune, conformément à la légende, et sont énumérés sur une liste figurant en annexe.
- Les éléments de paysage représentés par les espaces verts ou libres à maintenir et préserver ; ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. par un quadrillé fin, conformément à la légende, et sont énumérés sur une liste figurant en annexe.

Ils sont régis par les dispositions de L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme qui précisent que « le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

6 Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation.

Élaborés dans le respect des orientations définies par le PADD. Ils figurent sur les documents graphiques du P.L.U. par un cerné conformément à la légende ; ils font l'objet d'une annexe qui contient les orientations urbanistiques, architecturales et paysagères à respecter et mettre en œuvre dans chacun des secteurs ainsi que les orientations quantitatives et qualitatives des programmes envisagés (nombre et types de logements, notamment). Ils sont régis par les dispositions de L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1-9 (alinéa 1) du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées, et ce dès lors que ces adaptations mineures sont limitées et font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Ces adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application des articles 3 et 5 à 13 de chacun des chapitres des Titres 11 et III du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Sur la totalité du territoire communal, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions, peuvent être autorisés les travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité qu'ils soient ou non conformes aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10 ou 11 du règlement de zone applicable.

En application des dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, est autorisée la reconstruction à l'identique d'une construction ou d'un ouvrage détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant les dispositions du présent règlement applicables aux constructions nouvelles.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La Zone UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE DIVERSIFICATION URBAINE : LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA couvre les secteurs de la Commune à l'intérieur desquels se trouvent rassemblées les fonctions habituelles de la ville : habitat, activités, services, commerces, équipements d'intérêt public ou collectif.

Elle se caractérise par :

- Une densité souvent élevée ou du moins des secteurs dans lesquels les densités existantes ou permises sont plus élevées que dans le reste de la Commune
- Une organisation urbaine référencée à un espace public ou collectif ouvert et lisible: rues, places, chemins, boulevards, avenues, parcs, jardins, etc.

Cependant, elle recouvre des situations différentes, non homogènes tant du point de vue de l'habitat, des dispositifs urbains et de la nature des activités permises :

- Habitat collectif, habitat individuel, habitat intermédiaire
- Caractères et importance des activités et des services
- Diversité de l'espace public : grandes artères, places, parcs, rues, ruelles, jardins
- Typologies des îlots ou des assemblages : tissus anciens (le village), tissus constitués comme ceux situés au voisinage du boulevard Hostachy, secteurs en mutation comme certaines parties du linéaire du boulevard Hostachy.

C'est pourquoi la zone UA se compose de trois secteurs correspondant à des configurations distinctes :

– **Secteur UAa**

Il correspond au centre-ville qui prend appui sur le boulevard Hostachy, élargi aux rues, îlots et franges caractérisés par leur niveau de densité et l'assemblage des constructions.

Le secteur UAa est destiné à l'accueil et à la confortation des fonctions habituelles d'un centre-ville en permettant la juxtaposition de l'habitat, des activités de commerce et de service.

Il comporte un sous-secteur UAa1, jouxtant un espace vert public, et dans lequel les obligations concernant la réglementation de l'emprise au sol et la création d'espaces libres sont allégées.

– **Secteur UAb**

Il recouvre les abords de la Grande Rue, correspondant au centre historique de Croissy-sur-Seine (le village), dont les caractéristiques urbaines doivent être préservées ;

Le secteur UAb est défini pour conforter le patrimoine architectural et culturel du *cœur historique de la Commune*.

– **Secteur UAc**

Il est constitué par les abords des principales avenues qui convergent vers le centre-ville, constitués de constructions diversifiées, caractérisées par le mélange des fonctions habitat / activités.

L'objectif des dispositions applicables à ce secteur est de favoriser le maintien et le développement des activités économiques, et plus particulièrement de commerce et de services, dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le tissu urbain environnant.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'habitation et les fonctions de centre-ville, notamment :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
 - la transformation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- La construction et l'installation à l'usage exclusif de stationnement des véhicules réalisés en superstructure, à l'exception des parcs publics ou collectifs de stationnement.
- 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)
- La transformation des constructions à usage de commerce et d'activités en construction à usage d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UA.2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**UA 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- L'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration, conformément aux dispositions des articles 1.421-1 et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Tous les travaux qui concernent des constructions faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) doivent prendre en compte l'intérêt patrimonial de la construction, soit :
 - les caractéristiques esthétiques, historiques, architecturales, paysagères et urbaines desdits bâtiments
 - l'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

UA 2.2 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

- Les constructions, réfections et agrandissements de quelque destination que ce soit à condition que :
 - Leur voisinage soit compatible avec l'habitat, les services et les équipements, ainsi qu'avec les vocations de centre.
 - Des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisance sonores et olfactives, circulation, sécurité incendie, livraison...)
- Les constructions à usage de commerce : elles sont admises à condition que leur superficie n'excède pas 300 m2 de surface de plancher affectés à la vente. Ces activités sont uniquement autorisées en rez-de-chaussée des constructions principales.
- Dans le secteur UAb : les constructions installations et ouvrages situés dans le périmètre du PPRI annexé au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions applicables au titre de la préservation des risques d'inondabilité.
- Respect des dispositions de la ZPPAUP (approuvée par arrêté municipal du 19 janvier 2009) ; soit les constructions, installations et ouvrages situées dans les périmètres des secteurs de la ZPPAUP annexée au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions issues de la ZPPAUP

- Pour le **secteur UAa** : les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre des secteurs ZP2 (Hostachy) et ZP3 (Foch) ;
- Pour le **secteur UAb** : les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre du ZP1 (Le Village) ;
- Pour le **secteur UAc** : les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre du secteur ZP4 (Gabillons).

UA 2.3 - CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

En application des dispositions des articles L.111-13 et L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute construction à destination de logements collectifs ou toute réalisation de logements collectifs doit affecter au "logement social" (en référence aux dispositions du code de la construction et de l'habitation), un nombre minimal de logements, soit :

- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 5 et 9 logements.
- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 10 et 11 logements.
- 30 % minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction d'un immeuble collectif de 12 logements et plus ou de plus de 800 m² de surface de plancher.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UA 3.1 - DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée de 4,00 mètres minimum. 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 sera situé sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pour la circulation des différents usagers de la voirie. 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 et 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.
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte

UA 3.1.1 - Accès piétons

- Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelles que soient leurs conditions de mobilité.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers ces objectifs.

UA 3.1.2 - Accès des véhicules

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

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels la construction s'insère ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ;

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres entre constructions, bâtiments, installations ou clôtures, y compris piles, poteaux ou éléments de construction ponctuels.

UA 3.2 - VOIRIE**UA 3.2.1 Voies existantes**

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

UA 3.2.2 - Voirie nouvelle

- Toute voie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante et environnante.
- Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 5,00 mètres.
- Toute voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules doit présenter deux accès : les voies se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**UA 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

UA 4.2 - ASSAINISSEMENT

- Tout projet de construction devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager), d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement.
- Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

UA 4.2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, soit de façon gravitaire, ou après relèvement privatif.
- Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, en procédant par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

- L'évacuation des eaux usées provenant des installations d'activités est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.

- Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de dépollution (débouillage — déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

UA 4.2.2 Eaux pluviales

UA 4.2.2.1- Dispositions générales :

- Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé sur la commune de Croissy-sur-Seine (soit, 5 l/s/ha).
- Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration pourront être exigées en fonction de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non-imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement seront quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics.
- Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries, surface de stationnement et autre revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur comme chaussées réservoirs, cuve, etc.

UA 4.2.2.2 - Dispositions particulières

- Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulaire, déshuilage ou autres...
- Les eaux de pluie pourront faire l'objet d'un stockage en bache destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols.
- Pour les parties de construction du type balcon ou terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

UA 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, câble numérique, télévision par câble, etc.), sur tout le linéaire du raccordement.

UA 4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les constructions, locaux ou installations soumis à autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols doivent, sauf impossibilité technique ou matérielle, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces constructions, locaux ou installations.

- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol ou enterrés, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble situées à rez-de-chaussée doit être prévu.
- Les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux recommandations édictées par les autorités compétentes.
- L'enfouissement des conteneurs de stockage des déchets devra être étudié à l'occasion de toute demande d'autorisation de construction à usage de logements collectifs et d'activités.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.
- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines.
- Les règles de recul ou de retrait définies dans le présent article ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :
 - les marquises de petites dimensions ;
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
 - les corniches ;
 - les débords de toit ;
 - les brise-soleil ;
 - les espaces tampons accompagnant la façade comme balcons, écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UA 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les parties des constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent être implantées soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques, sur au moins 60% de leur linéaire ;
 - à une distance de l'alignement, au moins égale à 2,50 mètres, sur les voies suivantes : rue des Ponts, rue Vaillant, rue Maurice Berteaux. Toutefois, les sous-sols de ces constructions peuvent être implantés à l'alignement de ces voies, mais ne doivent pas en être visibles.

UA 6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

UA 6.2.1 - Constructions en retrait de l'alignement

- Lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale et urbaine ou la sécurité des piétons et des personnes handicapées et à mobilité réduite les justifie, des distances d'implantation des constructions par rapport à l'alignement autres que celles mentionnées à l'article UA6.1 pourront être admises.
- Sont notamment concernés :
 - les équipements collectifs,
 - les bâtiments permettant un raccord d'alignement irrégulier,

UA 6.2.2 Constructions en saillie sur le domaine public

- Les saillies des constructions surplombant le domaine public seront conformes aux règlements de voirie, sous réserve des dispositions mentionnées aux articles 10 et 11.

UA 6.2.3 - Autres implantations

Des implantations différentes de celles fixées à UA6.1 sont possibles dès lors que :

- les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de constructions identifiées au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) est concernée ou le justifie ;
- la préservation de la composition équilibrée entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain est concernée ou le justifie.

UA 6.2.4 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date de mise en révision du POS de Croissy-sur-Seine (9 décembre 2010) dans les limites suivantes :

- les aménagements ne modifiant pas le volume de la construction préexistante,
- les travaux limités visant à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.
- les travaux contribuant à la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

UA 6.2.5 - Secteur UAb

Pour les unités foncières ayant une façade le long de la voie berge de la Grenouillère, les constructions doivent être implantées en retrait de la "limite d'implantation des constructions" figurant au document graphique.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**UA 7.1 - DEFINITIONS****Limites séparatives (latérales et de fond de terrain) :**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle inscrit dans un quadrilatère (4 côtés) est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions

Baies :

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

Hauteur de façade :

La distance mesurée entre le terrain avant travaux et le point le plus élevé de la façade de la construction, soit, l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit la partie la plus élevée de la jonction toiture - sommet du mur.

UA 7.2 - DISPOSITIONS GENERALES**UA 7.2.1- Règle**

- Limites séparatives aboutissant aux voies publiques ou privées existantes ou à créer : les constructions sont implantées sur au moins une des limites.
- Limites séparatives arrière de l'unité foncière : les constructions sont implantées en retrait de la limite.

UA 7.2.2 - Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions édifiées au-dessus du terrain naturel doivent respecter les dispositions suivantes :

Dispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 5,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 5,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 3,00 mètres).

UA 7.2.3 - Adaptations

Pour des motifs d'architecture, de composition urbaine et de paysage urbain (comme la prise en compte des constructions existantes limitrophes ou le paysage architectural et urbain de la séquence de rue), des distances d'implantation autres que celles mentionnées précédemment pourront être admises.

Dispositions relatives à l'implantation sur la limite séparative de fond de terrain.

La construction peut être implantée sur la limite séparative de fond de terrain à condition que :

- la construction s'appuie sur un bâtiment voisin contigu situé sur un terrain limitrophe ;
- la construction ne soit pas accolée à la construction principale ;
- la hauteur de la construction ne soit pas supérieure à celle des constructions limitrophes ;
- la volumétrie et la hauteur de la construction s'harmonisent avec celles des constructions voisines et contiguës.

Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de 2 voies ou longée par plusieurs voies, les règles relatives à la limite de fond de terrain ne s'appliquent pas

UA 7.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UA 7.3.1 - Éléments d'architecture et de construction**

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- les marquises de petites dimensions ;
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- les corniches ;
- les débords de toit ;
- les brise-soleil ;
- les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UA 7.3.2. - Cours communes

En cas d'établissement d'une servitude de cour commune par voie judiciaire ou par voie contractuelle - et instituée par acte authentique - les règles de recul ou de retrait s'appliquent par rapport au périmètre de la cour commune et non par rapport à la limite parcellaire.

UA 7.3.3 - Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux limités qui :

- n'aggravent pas sa non-conformité avec les dispositions du présent article ;
- visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique ou de sécurité.

UA7.3.4 - Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

- Lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- Pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de constructions, identifiée au titre des dispositions de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU).

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative dès lors que :

- leur emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres à l'égout et 3,20 mètres au faitage ou 3,00 mètres à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

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

UA 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul de 3,00 mètres minimum, sous réserve des dispositions particulières suivantes.

UA 8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UA 8.2.1 - Façades comportant des baies**

La façade est définie comme le nu extérieur de la « paroi-enveloppe » d'un édifice.

Si une façade ou partie de façade d'une construction comporte des baies, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6,00 mètres.

UA 8.2.2 - Façades ou partie de façade ne comportant pas de baie constitutive d'une vue :

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie constituant une vue, aucune distance minimale n'est requise ; toutefois, dans certaines configurations de constructions présentant des espaces interstitiels réduits, une distance minimum de 3,00 mètres peut être imposée.

UA 8.2.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions ;
- les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- les corniches ;
- les débords de toit ;
- les brise-soleil ;

- les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows

UA 8.2.4 - Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

- Lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- Pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de constructions, identifiée au titre des dispositions de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UA 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Définition de l'emprise au sol

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est établi à la parcelle. Il ne peut en aucun cas être dépassé et s'applique sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 70% de la superficie de la parcelle ; toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le sous-secteur UAa1.

UA 9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 - DEFINITION

Pour l'application des règles ci-après, la hauteur d'une construction se mesure à partir du sol existant avant travaux, à l'alignement des voies publiques ou privées :

- Jusqu'au faîtage de la construction en cas de toiture à pentes. Le faîtage pris en compte pour la détermination de la hauteur est celui le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes,
- Jusqu'à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

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

Dans le cas des terrains présentant une pente ou une déclivité naturelle, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Dans le cas des terrains présentant une façade sur un sol artificiel (dalle), la hauteur maximale sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'espace public ou collectif le plus bas.

UA 10.2 - DISPOSITIONS GENERALES**UA 10.2.1 - Hauteur maximale**

	FAITAGE OU ACROTERE
Secteur UAa	12,00 mètres
Secteur UAb	11,00 mètres
Secteur UAc	11,00 mètres

UA 10.2.2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement limités des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que :

- les extensions, aménagements et parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales ;
- les travaux soient limités et visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

UA 10.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables

Dans le cas de l'extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables à protéger au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, dès lors que cela est justifié par la préservation de l'unité des bâtiments et au maintien et à la mise en valeur des caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées.

Extension de constructions et d'installations nécessaires aux services d'intérêt collectif

Dans le cas de l'extension de constructions et d'installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire et aux services publics, ou lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE
UA 11.1 REGLE GENERALE

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit 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.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée, afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

UA 11.2 - AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**UA 11.2.1 Principes généraux**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

UA 11.2.2 Matériaux et aspect des façades

- Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte.

UA 11.2.3 Ravalement

- Le ravalement vise à la fois la pérennité et la qualité architecturale et urbaine de la construction. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

UA 11.2.4 Volets - Occultations

L'occultation des baies doit respecter l'époque de construction et le style architectural de l'immeuble.

- L'usage de PVC est interdit pour les volets extérieurs.
- Les volets roulants sont interdits sur la façade principale sur rue, sauf si la façade n'a pas été conçue pour des contrevents. Dans ce cas, ils pourront être autorisés, à condition que le coffre ne soit pas apparent en façade.

Pour les constructions relevant de la typologie Bourg, telles que définies par la ZPPAUP :

Aux étages, les volets des façades seront, soit de type :

- volets battants à la française en bois peints. Ceux-ci seront soit pleins sans écharpes, soit persiennés sur un tiers.
- persiennes repliables en tableau ;

Sur certaines façades toutefois, la pose de persiennes pourra être proscrite. Hors disposition d'origine attestée, les volets roulants extérieurs seront exclus.

Sur les constructions et bâtiments remarquables à protéger au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

- en cas de conservation de la construction, les volets anciens en bois ou en acier devront être conservés
- hors disposition d'origine attestée, les volets roulants extérieurs seront exclus.

Sur les autres constructions,

Les volets roulants pourront être acceptés à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis de fenêtres.

UA 11.2.5 Devantures commerciales

Il existe deux grandes familles de devantures commerciales :

- Devanture en applique, (constructions fin 18^{ème}-19^{ème} siècle/ premier quart du 20^{ème} siècle)
 - Ces devantures viennent en avant de la façade du bâtiment.
 - Elles seront traitées comme des ouvrages de menuiseries.
 - Les habillages de pierre laquée, de carrelage ou autres matériaux sont proscrits.
- Devanture entre tableaux, (constructions fin du 18^{ème} siècle, et contemporaines).
 - Ces devantures sont à l'aplomb ou en léger retrait de la façade.
 - Les devantures entre tableaux sont obligatoires si le gros œuvre de l'immeuble a été conçu pour être vu.
 - Dans le cas contraire, le gros œuvre doit être traité de telle sorte qu'il puisse rester apparent. Dans cette disposition, le gros œuvre du rez-de-chaussée doit être dimensionné de telle façon que soit maintenue la continuité des trumeaux de maçonneries entre les étages et le rez-de-chaussée commercial.
 - Ces deux types de façades commerciales pourront avoir des expressions différentes selon qu'elles se réfèrent à une époque bien particulière.

UA 11.3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**UA 11.3.1 Dispositions générales**

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre aux objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et d'usage, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, 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
- Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée qui n'accueille pas exclusivement des locaux à usage d'habitation doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

UA 11.3.2 Toitures

- Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.
- Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
- 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 (comme capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou autres).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
- Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.
- Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participera l'harmonie de la construction.

UA 11.3.3 Matériaux

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans des ensembles homogènes.
- Les murs-pignons - mitoyens ou non, créés ou découverts - doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

UA 11.3.4 Soubassements

- La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur au moins un niveau, en accord avec celui des constructions voisines. et la destination du rez-de-chaussée de la construction.
- Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts sur voie et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents.
- Les rampes d'accès au garage doivent être intégrées à la composition architecturale des constructions.

UA 11.3.5 Volets - Occultations

Les volets roulants peuvent être admis à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis de fenêtres.

UA 11.3.6 Devantures commercialesUA 11.3.6.1 Façades commerciales à créerCaractéristiques générales

La création d'une devanture commerciale doit tenir compte de l'architecture et de la composition de la construction qui la surmonte. Elle doit s'harmoniser avec elle et servir de soubassement à la construction entière, de telle façon que la façade soit perçue comme un tout, du sol au toit, et que l'on ne dissocie pas le rez-de-chaussée et les étages.

Les éléments d'architecture appartenant à la construction doivent être dégagés par la façade commerciale (bandeau d'étage, porte d'entrée de l'immeuble, décor sculpté, murs latéraux de la façade ...)

Lors de la création d'une devanture au pied d'un immeuble on s'assurera qu'un accès indépendant permet l'accès aux étages.

Typologie

On distingue principalement deux types de façades commerciales :

- en applique, dont les devantures viennent en avant de la façade du bâtiment ;
- entre tableaux, dont les devantures sont à l'aplomb ou en léger retrait de la façade, comprise à l'intérieur de l'ébrasement de la baie.

Ces deux types de façades commerciales peuvent être utilisés.

- Les devantures en applique seront réalisées de manière à ne pas recouvrir l'architecture du rez-de-chaussée de l'immeuble au pied duquel elles s'insèrent.
- La rusticité ou la modernité pourra s'exprimer à la fois par le dessin de la menuiserie ou de la maçonnerie ainsi qu'avec la nature, les sections et les profils des matériaux mis en œuvre.

Caractéristiques et matériaux

- Les devantures simulant des architectures « néo » (faux pans de bois, faux parement en moellons,...) sont interdites.
- Les matériaux utilisés seront en nombre limité, mats et de teinte et aspect compatibles avec l'environnement bâti. Un maximum de deux matériaux et de deux couleurs différents sera utilisé pour la réalisation des parties opaques de la devanture commerciale.
- L'ensemble de la façade commerciale aura un aspect mat, non réfléchissant.
- Sont interdits : les grandes surfaces unies en plastique brillant, en métal poli ou glaces réfléchissantes, le PVC, les résines et les matériaux rapidement dégradables.
- L'usage du bois sera privilégié dans la composition des devantures. En fonction de la nature de l'immeuble d'accueil, le métal prélaqué peint pourra également être mis en œuvre.

Composition

- Lorsqu'un commerce s'étend sur plusieurs immeubles contigus, la mise en place d'une rupture dans la façade commerciale sera obligatoire. Un large trumeau sera conservé.
- Les façades commerciales seront composées des éléments suivants, qu'elles soient en applique ou entre tableaux :
 - d'une partie basse formant soubassement opaque d'une hauteur variable, d'un minimum de 15 centimètres.
 - d'une vitrine dont le vitrage pourra être recoupé selon son importance par des éléments de menuiserie (bois, métal, maçonnerie).
 - d'une devanture ou bandeau horizontal opaque ou transparent, portant la raison sociale du commerce.

UA 11.3.6.2 Volets de protection

- Le coffre des volets de protection sera obligatoirement placé à l'intérieur du commerce, derrière la façade commerciale.
- Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, le coffre de volet roulant pourra être placé dans la profondeur de l'ébrasement de la façade, sans saillie par rapport au nu extérieur des maçonneries. Dans ce cas, il recevra un traitement particulier de décors, pour l'intégrer au dessin de la devanture.
- Les rideaux intérieurs de protection seront en mailles ajourées de façon à laisser l'intérieur du commerce visible, en tôle perforée ou prélaquée, de teinte sombre sans inscription.
- Lorsqu'ils existent encore, les volets en bois extérieurs ainsi que leurs coffres, avec ou sans panneaux décorés seront conservés.
- Les rideaux métalliques extérieurs sont interdits.
- Les volets roulants extérieurs peuvent être admis à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis.

UA 11.3.6.3 Stores

- Les protections solaires ne sont autorisées que sous forme d'auvents et bannes amovibles.
- Les stores-capotes sont interdits tant en rez-de-chaussée que dans les étages.
- Dans le cas de façade en applique, les stores seront prévus encastrés dans la façade commerciale afin d'éliminer les couvertures en métal peu esthétiques.
- Les mécanismes anciens pourront être conservés à titre de témoins.

UA 11.3.6.4 Coloris

- Les devantures présenteront des coloris soutenus afin de pleinement matérialiser les rez-de-chaussée des constructions.
- L'utilisation de couleurs distinctes de celles de la pierre sera privilégiée, afin de pleinement matérialiser les RDC des constructions.
- Les teintes trop vives sont interdites en grandes surfaces, au profit des teintes traditionnelles des commerces : dans la gamme de verts foncés, bleu-verts, bleus foncés, bruns, brun rouges, ou les teintes pastels, gris-verts tendres, jaune pâle (blanc des rues), gris bleus clairs, etc...
- Les coloris et les matériaux prescrits par les groupes nationaux et les chaînes de magasin franchisés n'ont aucune valeur réglementaire. Ils seront adaptés, si besoin est, à la qualité de l'espace environnant.

UA 11.4 - Délimitation entre espace public et espace privé

- La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.
- Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.
- Des lors que les constructions sont implantées en ordre discontinu par rapport à l'alignement, les clôtures doivent être ajourées pour permettre des percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot ; cette disposition ne s'applique pas aux portails et portillons. La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,70 mètre.
- D'une façon générale, la hauteur des clôtures et leur composition doivent tenir compte :
 - des distances entre celles-ci et les constructions de façon à ne pas réduire ou supprimer l'ensoleillement des jardins ou des espaces non bâtis et des pièces ou locaux habitables ;
 - de la nécessité de maintenir, voire de renforcer, des ambiances sur rue suffisamment ouvertes et profitant des espaces de jardin.
- En bordure des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures de type grillage de simple torsion, grillage ou treillis soudés, canisses en tous matériaux, claustras, panneaux de bois, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques sont interdites.
- Toutefois, dans le souci d'obtenir de la nouvelle clôture une meilleure insertion dans le contexte architectural, urbain et / ou paysager - et pour ce seul motif - une hauteur ne respectant pas strictement les règles précédemment énoncées pourra être admise, en raison notamment de la localisation de l'unité foncière (angle de deux rues...), des caractères de la voie le long de laquelle est édifiée la clôture (nature et importance du trafic par exemple) ou de l'organisation du projet (retraits de faible ampleur, raccordement sur une clôture voisine).

UA 11.5 - SAILLIES SUR VOIES

- Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.
- La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser et doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

UA 11.5.1 Saillies sur rez-de-chaussée

- Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise à une hauteur de 3,20 mètres maximum au-dessus du niveau du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.
- Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre situé à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées et les accès aux constructions.

UA 11.5.2 Saillies sur verticale de hauteur hors rez-de-chausséeÉléments de modénature

Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies...) sont admises sur toutes les voies.

Balcons et ouvrages assimilés

- La saillie des balcons et ouvrages assimilés comme les espaces tampon (serres orientées Sud-est, Sud et Sud-ouest), des bow-windows et des brise-soleil, est admise à partir d'une hauteur de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir, si elles n'excèdent pas en encorbellement 1,50 mètre.

- Dans le cas des bâtiments implantés en retrait de l'alignement, ces encorbellements peuvent être portés à 2,00 mètres, sans toutefois surplomber la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.
- Les coffres de volets roulants ne peuvent être disposés en saillie par rapport au plan de la façade. Ils seront dans tous les cas intégrés à la façade de la construction.

UA 11.6 - BATIMENTS A PROTEGER

- Le patrimoine architectural, urbain et paysager constitue un des indicateurs de la qualité urbaine. Il contribue en particulier à consolider l'identité et la singularité de l'espace communal. Le patrimoine identifié au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° (cf. liste jointe en annexe au règlement) doit être préservé. De plus, toute action ou opération le concernant, doit contribuer à sa valorisation.
- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis identifiés au plan de zonage doivent être conçus dans le respect des caractéristiques architecturales à préserver. Ils doivent contribuer à leur valorisation.

UA 11.7 - ELEMENTS DE SIGNALÉTIQUE

La signalétique (enseignes et autres dispositifs tels que bannes...) doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et doit faire partie intégrante du ou des constructions, bâtiments ou ouvrages en accord avec les dispositions réglementaires en vigueur (règlement de publicité).

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

UA 12.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La réalisation de constructions nouvelles et les travaux d'aménagement et de transformation des constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des locaux de stationnement pour les différents modes individuels de déplacement (véhicules à moteur et deux roues) suivant les règles définies dans le présent article.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, de transformation et de changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et, sauf impossibilité justifiée, en sous-sol des constructions ou dans des constructions ad-hoc. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

Dans les secteurs UAa et UAb, le stationnement en rez-de-chaussée des constructions donnant sur une voie publique ou privée est interdit.

UA 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR

UA 12.2.1 - Normes de stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Secteur UAa : 2 places par logement,
 - Secteur UAb : 2 places par logement,
 - Secteur UAc : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place.
- Pour les établissements artisanaux, commerciaux, restaurants et de services de proximité :
 - Secteurs UAa et UAb : aucune place de stationnement
 - Secteur UAc : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place
- Pour les équipements collectifs : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UA 12.2.2 - Dimensions des places

	PLACES NON FERMEES	BOXES
Longueur	5,00 mètres, 9,50 mètres en cas de place double	5,50 mètres
Largeur	2,50 mètres	3,00 mètres
Dégagement	6,00 mètres	6,00 mètres

En cas de boxes, la largeur minimale du passage des véhicules au droit de la porte d'entrée du box ne peut pas être inférieure à 2,50 mètres.

UA 12.2.3 - Accès, rampes et circulations

Largeur de rampe : 3,50 mètres au minimum.

- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas être supérieure à 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 mètres.
- Leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure à celle du trottoir de la voie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ou, à défaut de trottoir, à celle du point le plus haut de la chaussée au droit de l'accès.
-

UA 12.2.4 - Non-réalisation des places de stationnement

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou paysagère de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, modifiées ou agrandies, ou sur un terrain distinct situé dans un rayon maximal de 300 mètres de la construction principale, le constructeur sera soumis aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Il sera imposé au constructeur l'une des mesures suivantes :

- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération ;
- acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération.
-

UA 12.3 - STATIONNEMENT DES DEUX ROUES ET DES POUSSETTES

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, deux roues et des poussettes.

Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied et intégrés dans les bâtiments. Ils doivent être d'accès facile et commode et doivent être clos.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut être inférieure au seuil minimal de 3 m². Les locaux destinés au stationnement des deux roues et des poussettes peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

DESTINATION-AFFECTATION DE LA CONSTRUCTION OU DU BATIMENT	DIMENSIONS-SURFACES
HABITATION	Dans les ensembles de logements collectifs, il sera créé, à rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues et poussettes sur la base de : 0,75 m ² par logement pour les logements comprenant 1 et 2 pièces principales ; 1,50 m ² par logement pour tous les autres logements.
BUREAUX	Dans les constructions et bâtiments à usage principal de bureaux, il sera créé un local commun pour les deux roues et les poussettes sur la base de : 1,5% de la surface de plancher.

UA 12.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.
2. Les ventilations hautes des parcs de stationnement souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
3. Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.
4. En cas de changement de destination, les besoins en stationnement générés par la nouvelle destination devront être intégralement satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou d'une partie des places préexistantes conservées. Le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposé par l'application du règlement et le nombre de places nécessaires aux besoins antérieurs.
5. En application des dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement dans un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

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

Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

Les espaces libres de construction sont ceux qui ne portent pas de construction en élévation au-dessus du niveau du sol.

UA 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

UA 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols. Ils peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 20 % ; cette règle ne s'applique pas dans le sous-secteur UAa1.

Les espaces libres de construction comprennent obligatoirement une part de surfaces de pleine terre. Ceux-ci doivent être plantés d'arbres à grand et moyen développement, suivant les modalités énoncées à l'article UA 13.2 ci-après. Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain ou le caractère et le bâti environnant est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface pourra être admis.

UA 13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

Un minimum de 50% de la surface non construite doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

UA 13.2 - PLANTATIONS**UA 13.2.1 - Arbres existants**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés. Dans le sous-secteur UAa1, en cas d'impossibilité de remplacer des arbres sur l'unité foncière, ce remplacement devra être effectué, par des sujets de 5 m de hauteur minimum, dans l'espace public situé à proximité immédiate.

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.

UA 13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

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

Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2,00 mètres pour les arbres à grand développement et moyen développement.

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 ...).

UA 13.3 - AUTRES DISPOSITIONS**Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame "Espace boisé classé" sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera égale au minimum au diamètre moyen du houppier (ensemble des branches) des arbres de lisière de l'espace boisé classé, de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ensembles paysagers remarquables (arbres isolés remarquables à préserver, ensembles paysagers à préserver ou à mettre en valeur, espaces verts ou libres à maintenir au titre de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme).

- Les ensembles paysagers identifiés au titre des dispositions de l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les haies et arbres isolés remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

La Zone UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ZONE DE CONFORTATION URBAINE DOMINEE PAR LA FONCTION RESIDENTIELLE

La zone UB couvre les secteurs de la Commune à l'intérieur desquels la fonction résidentielle est largement prédominante, voire exclusive. La diversification est possible mais de façon marginale et dans des situations particulières (rez-de-chaussée de construction donnant sur rue, activité à domicile, par exemple...).

De fait, la zone UB recouvre des « tissus constitués » ou des ensembles homogènes à l'intérieur desquels le PADD conforte les situations existantes, hormis le site de la rue de l'Écluse. Les dispositions du règlement de la zone UB répondent à cet objectif, pour chacun des secteurs d'habitation délimités.

Couvrant un territoire très large, important (environ 45% de la superficie de la Commune) la zone UB englobe des ensembles très différents :

- les urbanisations récentes ou contemporaines (qui se sont développées depuis moins de quarante ans) issues le plus souvent de grandes opérations (lotissements, opérations groupées, résidences, etc.).
- les urbanisations héritées de la période maraîchère, aujourd'hui inscrites dans le tissu urbain de la Commune, et destinées à l'habitation (avec une typologie de constructions particulières, des maisons de ville) ainsi qu'aux activités dont le commerce.
- les urbanisations issues des opérations de lotissement du début du 20^{ème} siècle, constituées de maisons individuelles ou villas d'une certaine importance.

Ce qui nécessite de distinguer suivant :

- La typologie d'habitat : habitat individuel, habitat collectif, ensembles homogènes ou ensembles constitués autour d'un type de maison ou d'immeubles, autour d'un dispositif urbain (mails, dessertes, unités de voisinage).
- La morphologie urbaine : implantation en référence à la rue ou à l'espace public, à l'alignement, implantation indifférente sur grande parcelle, voire habitat dans un parc, volumétrie et architecture, etc.
- Les ensembles constitués, comme les grands lotissements développés sur les activités maraîchères.
- Les secteurs qui peuvent accueillir une densification mesurée, soit par adjonction de volumes (serres, remplissage de l'espace libre en limite séparative, voire surélévation). Il s'agit ici essentiellement des secteurs d'habitation individuelle.

C'est pourquoi la zone UB se compose de cinq secteurs correspondant à des configurations distinctes :

Secteur UBa

C'est le secteur principal de l'habitation individuelle, issu des lotissements des trente dernières années. Il accueille des constructions de faible hauteur (R+C, parfois R+1+C), implantées isolément sur la parcelle, sur une seule limite ou accolées. La diversification n'est pas permise ou sinon à la marge. Pour répondre aux demandes d'augmentation de surface, la densification est encadrée strictement, soit par l'aménagement des volumes existants (combles), soit par l'édification d'extensions accolées à la construction (véranda, espace disponible entre limite parcellaire et construction existante, par exemple).

Il s'agit de conforter l'habitation individuelle au sein d'un secteur ou d'un tissu urbain constitué, existant.

Secteur UBb

Il correspond aux abords immédiats de la rue des Gabillons, du centre-ville à la rue de l'Ecluse. Ce quartier regroupe des constructions au caractère typique de hameau maraîcher, qui présentent une morphologie urbaine homogène, caractérisée par une certaine densité et une implantation du bâti en ordre continu le long des voies.

Il s'agit de préserver les caractéristiques de la forme urbaine, tout en permettant au tissu urbain existant d'évoluer.

Il comprend un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation - délimité sur la base des dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme - au débouché de la rue des Gabillons sur la rue de l'Ecluse, destiné à connaître à court et moyen terme une densification modérée par l'extension des constructions existantes ou la construction de maisons de ville. Les orientations ont pour objectif de favoriser un renforcement de l'offre résidentielle dans le respect de la trame urbaine et architecturale du secteur de la rue des Gabillons et de la rue de l'Ecluse, et en prenant en compte les projets attendus sur la rive opposée de la rue de l'Ecluse (projet d'éco-quartier sur le site de l'hôpital du Vésinet).

Secteur UBc

Il englobe les secteurs d'habitations collectives du type « résidence ». Ils forment le plus souvent des ensembles homogènes, édifiés dans un parc, « organisés sur eux-mêmes » (accès et desserte des habitations depuis l'intérieur de la parcelle ou du terrain, et non par la rue), disposant d'un espace non bâti à usage privatif et d'un stationnement privatif collectif. Il concerne des ensembles d'importance, regroupant plusieurs bâtiments et englobe aussi bien du logement privé que du logement aidé.

Il s'agit de conforter l'habitation collective sous forme de résidences, au sein d'un secteur ou d'un tissu urbain constitué, existant.

Secteur UBd

Il concerne les secteurs de type maisons de ville qui se caractérisent par des habitations individuelles édifiées sur des petits terrains, avec un partage des accès et des espaces extérieurs : une sorte d'habitat collectif disposé horizontalement. Il coïncide avec le quartier de la place Blanche de Castille.

Il s'agit de conforter l'habitation individuelle du type maisons de ville, accolées, au sein d'un secteur ou d'un tissu urbain constitué, existant.

Secteur UBe

Il correspond aux ensembles dits « résidentiels de charme », identifiés comme tel dans la ZPPAUP. Il s'agit de secteurs construits progressivement à partir du 19^{ème} siècle sur des terrains de grande superficie, certains ayant pu être divisés ou morcelés,

Caractéristiques : des constructions sur grandes parcelles, le plus souvent arborées ou aménagées à la manière d'un parc qui accueillent aujourd'hui aussi bien de l'habitation individuelle que de l'habitation collective, compte tenu de la taille des constructions existantes (nombre de m² de plancher). L'objectif du PADD et du PLU est la poursuite de la préservation et de la mise en valeur de ces ensembles bâtis et paysagers, tout en permettant l'évolution mesurée des constructions existantes, avec une prise en compte des exigences du développement durable, paysagères et environnementales issues du site classé de la vallée de la Seine.

Il s'agit de conforter et de préserver un tissu urbain dominé par l'habitation, tout en encadrant strictement les évolutions au regard des attraits et qualités paysagères, environnementales et architecturales du secteur.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'habitation, notamment :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - la transformation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration ;
 - les constructions et installations à usage d'entrepôt.
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- La construction et l'installation à l'usage exclusif de stationnement des véhicules réalisés en superstructure, à l'exception des parcs publics ou collectifs de stationnement.
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- L'édification et la modification des clôtures sont soumises à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Tous les travaux qui concernent des constructions faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) doivent prendre en compte l'intérêt patrimonial de la construction, soit :
 - les caractéristiques esthétiques, historiques, architecturales, paysagères et urbaines desdits bâtiments ;
 - l'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

UB 2.2 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

- Les constructions et installations à usage d'équipement et de service collectif compatibles avec l'habitation.
- Les constructions installations et ouvrages situés dans le périmètre du PPRI annexé au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions applicables au titre de la préservation des risques d'inondabilité.

- Respect des dispositions de la ZPPAUP (approuvée par arrêté municipal du 19 janvier 2009) ; soit les constructions, installations et ouvrages situées dans les périmètres des secteurs de la ZPPAUP annexée au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions issues de la ZPPAUP :
- Pour le **secteur UBa** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre des secteurs ZP1 (Le Village), ZP2 (Hostachy), ZP3 (Foch), ZP4 (Gabillons) et ZP5 (Villégiature) ;
- Pour le **secteur UBb** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre du secteur ZP4 (Gabillons) ;
- Pour le **secteur UBc** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre des secteurs ZP4 (Gabillons), ZP5 (Villégiature) et ZP6 (Seine active) ;
- Pour le **secteur UBe** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre des ZP3 (Foch) et ZP5 (Villégiature).

UB 2.2.1 - Secteur UBa

- Les constructions à usage de commerces, de restauration, à condition que leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher affectés à la vente, et qu'elles soient localisées sur des terrains ayant une façade le long des avenues du Général de Gaulle, de Verdun et de Wailly.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de services, de bureaux et d'artisanat dès lors que :
 - les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ;
 - l'activité n'est pas soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
 Ces activités sont uniquement autorisées en rez-de-chaussée des constructions principales.
- Les constructions, réfections et agrandissements des constructions à usage d'activités à condition que :
 - leur voisinage soit compatible avec l'habitat, les services et les équipements, ainsi qu'avec les vocations de centre.
 - des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisance sonores et olfactives, circulation, sécurité incendie, livraison...).

UB 2.2.2 - Secteur UBb

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités dès lors que l'activité n'est pas soumise au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les constructions ouvrages et travaux à usage d'hôtels et de restaurants et à condition que :
 - leur voisinage soit compatible avec l'habitat, les services et les équipements, ainsi qu'avec les vocations de centre.
 - des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisance sonores et olfactives, circulation, sécurité incendie, livraison...)
- Les constructions à usage de commerce à condition que leur superficie n'excède pas 300 m² de surface de plancher affectés à la vente le long de la rue des Gabillons. Ces activités sont uniquement autorisées en rez-de-chaussée des constructions principales.

UB 2.2.3 - Secteur UBe

- Les constructions et installations à usage de services, de bureaux et d'artisanat, à condition que :
 - les surfaces concernées soient intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ;
 - l'activité ne soit pas soumise au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - la nature de l'activité ne soit susceptible d'engendrer de gêne et un risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisance sonores et olfactives, circulation, sécurité incendie, livraison, ou autres...).
- Les constructions annexes directement liées à l'usage de l'habitation : garages, piscines, abris de jardin.
- Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions à usage d'activités existantes à la date d'élaboration du PLU, qu'elles soient ou non soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'engendrer une aggravation des risques de gênes et de nuisances de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.

UB 2.3 - CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

En application des dispositions des articles L111-13 et L123-1-5 4° du code de l'urbanisme, toute construction à destination de logements collectifs ou toute réalisation de logements collectifs doit affecter au "logement social" (en référence aux dispositions du code de la construction et de l'habitation), un nombre minimal de logements, soit :

- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 5 et 9 logements ;
- 3 de logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 10 et 11 logements ;
- 30 % minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction d'un immeuble collectif de 12 logements et plus ou de plus de 800 m² de surface de plancher.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UB 3.1 - DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée :

- Dans les secteurs UBa et UBe : de 5,00 mètres minimum
- Dans les secteurs UBb, UBc et UBd : de 4 m minimum.

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 sera situé sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pour la circulation des différents usagers de la voirie. 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 et 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.
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

UB 3.1.1 - Accès piétons

- Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelles que soient leurs conditions de mobilité.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements des accès piétons doivent tendre vers ces objectifs.

UB 3.1.2 - Accès des véhicules

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

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels la construction s'insère ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules) ;
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres entre constructions, bâtiments, installations ou clôtures, y compris piles, poteaux, éléments de construction ponctuels.

UB 3.2 - VOIRIE**UB 3.2.1 - Voies existantes**

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

UB 3.2.2 - Voirie nouvelle

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante environnante.
- Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 5,00 mètres.
- Toute voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules doit présenter deux accès : les voies se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**UB 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

UB 4.2 ASSAINISSEMENT

- Tout projet de construction devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager), d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement.
- Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

UB 4.2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, soit de façon gravitaire, ou après relèvement privatif.
- Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, en procédant par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

- L'évacuation des eaux usées provenant des installations d'activités est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.
- Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de dépollution (débouillage — déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

UB 4.2.2 Eaux pluviales**UB 4.2.2.1 - Dispositions générales :**

- Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé sur la commune de Croissy-sur-Seine (soit, 5 l/s/ha).
- Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration pourront être exigées en fonction de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non-imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement seront quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics.
- Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries, surface de stationnement et autre revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur, comme noues, chaussées-réservoirs, fossés drainants, cuves, etc.

UB 4.2.2.2 - Dispositions particulières

- Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débourbeur-séparateur particulière, déshuilage ou autres.
- Les eaux de pluie pourront faire l'objet d'un stockage en bache destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols.
- Pour les parties de construction du type balcon ou terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

UB 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, câble numérique, télévision par câble, etc.), sur tout le linéaire du raccordement.

UB 4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les constructions, locaux ou installations soumis à autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols doivent, sauf impossibilité technique ou matérielle, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces constructions, locaux ou installations.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence à rez-de-chaussée; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol ou enterrés, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble situées à rez-de-chaussée doit être prévu.
- Les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux recommandations édictées par les autorités compétentes.
- L'enfouissement des conteneurs de stockage des déchets devra être étudié à l'occasion de toute demande d'autorisation de construction à usage de logements collectifs et d'activités.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE :**

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.
- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines, paysagères et environnementales (bâties ou non). Elle doit être définie dans le respect de la trame urbaine existante en prenant en compte l'environnement bâti et paysagé soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur les unités foncières voisines.
- Les règles de recul ou de retrait définies dans le présent article ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :
 - les marquises de petites dimensions ;
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
 - les corniches ;
 - les débords de toit ;
 - les brise-soleil ;
 - les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UB 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent être implantées
 - Dans les **secteurs UBa, UBc, UBd et UBe** : à une distance de l'alignement égale à 5,00 mètres minimum.
 - Dans le **secteur UBb** : à l'alignement ou à une distance minimale de l'alignement égale à 5,00 mètres, sauf dispositions contraires portées sur le plan de masse du secteur d'orientations, d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse - rue des Gabillons), annexé aux dispositions de la zone UB du présent règlement.
 - Toutefois, lorsque la construction existante est implantée à une distance inférieure à celle mentionnée précédemment (5,00 mètres minimum), toute construction nouvelle doit respecter le retrait existant à la date de mise en révision du POS de Croissy-sur-Seine (9 décembre 2010), à l'exception des constructions comprises dans le secteur d'orientations, d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse - rue des Gabillons), où prévalent les dispositions figurées au plan de masse du secteur, annexé aux dispositions de la zone UB - secteur UBb du présent règlement.
- Les sous-sols de ces constructions peuvent, dans tous les cas, être implantés à l'alignement des voies mais ne doivent toutefois pas en être visibles.

UB 6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UB 6.2.1 - Autres implantations**

Des implantations autres ne sont possibles dès lors que :

- les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) est concernée ou le justifie ;
- la préservation de l'équilibre entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré du terrain est concernée ou le justifie ;
- l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale et urbaine ou la sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite le justifie ; sont notamment concernés :

- les équipements collectifs ;
- les bâtiments permettant un raccord avec des constructions existantes.
- les constructions et installations non closes et les aménagements réalisés en prolongement des constructions (comme piscines, terrasses, etc.) ne sont pas visés par les dispositions de l'article UB 6.1, à condition que leur hauteur au-dessus du sol existant avant travaux ne soit pas supérieure à 0,60 mètre.

UB 6.2.2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date de mise en révision du POS de Croissy-sur-Seine (9 décembre 2010) dans les limites suivantes :

- les extensions respectant les dispositions du présent article ;
- les aménagements ne modifiant pas le volume de la construction préexistante,
- les travaux limités visant à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité ;
- les travaux contribuant à la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (liste jointe en annexe au PLU) du code de l'urbanisme.

UB 6.2.3 - Secteurs UBa et UBe

Pour les unités foncières ayant une façade le long des voies : berge de la Grenouillère, berge de la Prairie et quai de l'Ecluse, les constructions doivent être implantées en retrait de la "limite d'implantation des constructions" figurant au document graphique.

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

UB 7.1 - DEFINITIONS

Limites séparatives (latérales et de fond de terrain) :

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle inscrit dans un quadrilatère (4 côtés) est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Baies :

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

Hauteur de façade :

La distance mesurée entre le terrain avant travaux et le point le plus élevé de la façade de la construction, soit, l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit, la partie la plus élevée de la jonction toiture - sommet du mur.

UB 7.2 - DISPOSITIONS GENERALES**UB 7.2.1 - Règle**Secteurs UBa et UBd

L'implantation des constructions est différente selon la largeur de l'unité foncière définie par sa façade sur la voie :

Pour les unités foncières ayant une largeur inférieure ou égale à 13,00 mètres : les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Pour les unités foncières ayant une largeur supérieure à 13,00 mètres et inférieure ou égale à 17,00 mètres : les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite séparative, sur une seule des deux limites.

Pour les unités foncières ayant une largeur supérieure à 17,00 mètres : les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Secteur UBb

- Limites séparatives aboutissant aux voies publiques ou privées existantes ou à créer : les constructions sont implantées sur au moins une des limites.
- Limite séparative de fond de terrain: les constructions sont implantées en retrait de la limite.
- Dans le périmètre du secteur d'orientations, d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse - rue des Gabillons) les constructions doivent être implantées dans les emprises d'implantation des constructions telles que représentées et dimensionnées dans le plan de masse dudit secteur d'orientations, annexé aux dispositions de la zone UB du présent règlement.

Secteur UBc

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Secteur UBe

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

UB 7.2.2 - Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent respecter les dispositions suivantes. La hauteur mentionnée ci-après est la hauteur mesurée à l'égout du toit.

Secteurs UBa et UBdDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 5,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 5,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.Parcelles dont la largeur est inférieure à 13 mètres :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 2,50 mètres).

Parcelles dont la largeur est supérieure à 13 mètres :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 4,00 mètres).

Secteur UBbDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 6,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 6,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 3,00 mètres).

Secteur UBcDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 8,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 8,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 4,00 mètres).

Secteur UBeDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 8,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 8,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 2,50 mètres).

UB 7.2.3 - Adaptations

Pour des motifs d'architecture, de composition urbaine et de paysage urbain (comme la prise en compte des constructions existantes limitrophes ou le paysage architectural et urbain de la séquence de rue), des distances d'implantation autres que celles mentionnées précédemment pourront être admises.

Les constructions et installations non closes et les aménagements réalisés en prolongement des constructions (comme piscines, terrasses, etc.) ne sont pas visés par les dispositions du présent article, à condition que leur hauteur au-dessus du sol existant avant travaux ne soit pas supérieure à 0,60 mètre.

Dispositions relatives à l'implantation sur la limite séparative de fond de terrain.

La construction peut être implantée sur la limite séparative de fond de terrain à condition que :

- la construction s'appuie sur un bâtiment voisin contigu situé sur un terrain limitrophe ;
- la construction ne soit pas accolée à la construction principale ;
- la hauteur de la construction ne soit pas supérieure à celle des constructions limitrophes ;
- la volumétrie et la hauteur de la construction s'harmonisent avec celles des constructions voisines et contigües.

UB 7.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UB 7.3.1 - Eléments d'architecture et de construction**

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- les marquises de petites dimensions ;
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- les corniches ;
- les débords de toit ;
- les brise-soleil ;
- les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UB 7.3.2 - Cours communes

En cas d'établissement d'une servitude de cour commune par voie judiciaire ou par voie contractuelle - et instituée par acte authentique - les règles de recul ou de retrait s'appliquent par rapport au périmètre de la cour commune et non par rapport à la limite parcellaire.

Secteur UBb, à l'intérieur du seul périmètre du secteur d'orientations, d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse - rue des Gabillons) : la servitude de cour commune ne peut avoir pour effet de permettre d'implanter une construction en dehors des emprises définies au plan masse dudit secteur d'orientations « annexé aux dispositions de la zone UB du présent règlement », mais seulement de permettre l'ouverture de baies qui, sans cette servitude, ne seraient pas autorisées.

UB 7.3.3 - Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux limités qui :

- n'aggravent pas sa non-conformité avec les dispositions du présent article
- visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique ou de sécurité.

UB 7.3.4 - Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

- lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire
- pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU).

UB 7.3.5 - Constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative dès lors que :

- leur emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres à l'égout et 3,20 mètres au faitage ou 3,00 mètres à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

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

UB 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation de plusieurs constructions non contigües sur une même unité foncière est autorisée dès lors que les façades de ces constructions respectent entre elles une marge de recul minimale.

UB 8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UB 8.2.1- Secteur UBa**Façades comportant des baies

La distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :

- 13,00 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies.
- 8,00 mètres, dans le cas où une des deux façades ou partie de façade concernée comportent des baies.

Façades ou partie de façade ne comportant pas de baie

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à vis sur un même terrain ne comportent pas de baie, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6,00 mètres.

UB 8.2.2 - Secteur UBbFaçades comportant des baies

Si une façade ou partie de façade d'une construction comporte des baies, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6,00 mètres.

Façades ou partie de façade ne comportant pas de baie

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie, aucune distance minimale n'est requise ; toutefois, dans certaines configurations de constructions présentant des espaces interstitiels réduits, une distance minimum de 3,00 mètres peut être imposée.

UB 8.2.3 - Secteur UBc

La distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à la hauteur de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.

UB 8.2.4 - Secteur UBd

L'implantation de constructions non contiguës sur une même unité foncière doit respecter les marges de retrait existantes.

UB 8.2.5 - Secteur UBeFaçades comportant des baies

La distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :

- 16,00 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies.
- 12,00 mètres, dans le cas où une des deux façades ou partie de façade concernée comportent des baies.

Façades ou partie de façade ne comportant pas de baie

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie, aucune distance minimale n'est requise.

UB 8.2.6 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants :

- Les marquises de petites dimensions ;
- Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- Les corniches ;
- Les débords de toit ;

- Les brise-soleil ;
- Les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UB 8.2.7 - Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

- lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article 1.123-1-5 7° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UB 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Définition de l'emprise au sol :

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière.

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est établi à la parcelle. Il ne peut en aucun cas être dépassé et s'applique sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

	COEFFICIENT D'EMPRISE MAXIMALE
Secteur UBa	30%
Secteur UBb	Non réglementé
Secteur UBb-OAP	L'emprise au sol ne peut excéder la limite de l'emprise figurée au plan masse dudit secteur
Secteur UBc	Non réglementé
Secteur UBd	70%
Secteur UBe	20%

UB 9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 - DEFINITION

Pour l'application des règles ci-après, la hauteur d'une construction se mesure à partir du sol existant avant travaux à l'alignement des voies publiques ou privées :

- Jusqu'à l'égout de toiture. L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur est l'égout du toit le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.
- Jusqu'au faitage de la construction. Le faitage pris en compte pour la détermination de la hauteur est celui le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.
- Jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

Dans le cas des terrains présentant une pente ou une déclivité naturelle, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Dans le cas des terrains présentant une façade sur un sol artificiel (dalle), la hauteur maximale sera mesurée à partir de la cote altimétrique de l'espace public ou collectif le plus bas.

UB10.2 - DISPOSITIONS GENERALES

UB10.2.1 - Hauteur maximale

	FAITAGE ET ACROTERE
Secteur UBa	10,00 mètres
Secteur UBb	10,00 mètres
Secteur UBc	13,00 mètres
Secteur UBd	10,00 mètres
Secteur UBe	13,00 mètres

UB 10.2.2 - Secteur UBb

Dans le périmètre du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (rue de l'Ecluse rue des Gabillons) figurant aux documents graphiques du PLU, la hauteur maximale est fixée sur le plan de masse dudit secteur d'orientations, annexé aux dispositions de la zone UB du présent règlement, à savoir :

CATEGORIE DE CONSTRUCTION	DISPOSITION	HAUTEUR A L'EGOUT	OU	HAUTEUR A L'ACROTERE	HAUTEUR MAXIMUM
A	R+C	3 mètres	ou	3,5 mètres	8 mètres
B	R+1	6 mètres	ou	6,5 mètres	8 mètres
C	R+1+C	6 mètres	ou	6,5 mètres	9,5 mètres

UB 10.2.3 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement limités des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que :

- les extensions, aménagements et parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales ;
- les travaux soient limités et visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

UB 10.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants

Extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables

Dans le cas de l'extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables à protéger au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 7°) du code de l'urbanisme, dès lors que cela est justifié par la préservation de l'unité des bâtiments et au maintien et à la mise en valeur des caractéristiques qui ont prévalu à leur protection, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées.

Extension de constructions et d'installations nécessaires aux services d'intérêt collectif

Dans le cas de l'extension de constructions et d'installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire et aux services publics, ou lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus pourront être autorisées ou imposées.

Constructions édifiées le long de certaines rues et voies

La hauteur maximale des constructions implantées sur les unités foncières situées entre la Grande Rue et la berge de la Grenouillère d'une part, entre l'avenue des Tilleuls et la berge de la Grenouillère d'autre part, ne doit pas dépasser le niveau des constructions situées le long de la Grande Rue ou de l'avenue des Tilleuls, calculé au droit de la construction.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE**UB 11.1 - REGLE GENERALE**

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liées doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit 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.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

UB 11.2 - AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**UB 11.2.1 Principes généraux**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

UB 11.2.2 Matériaux et aspect des façades

- Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte.

UB 11.2.3 Ravalement

- Le ravalement vise à la fois la pérennité et la qualité architecturale et urbaine de la construction. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

UB 11.3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**UB 11.3.1 Dispositions générales**

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre aux objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et d'usage, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, 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
- Pour les constructions implantées le long des voies et emprises publiques, le niveau du rez-de-chaussée qui n'accueille pas exclusivement des locaux à usage d'habitation doit avoir une hauteur libre sous poutre de 3,50 mètres minimum, comptée à partir du niveau du trottoir.

UB 11.3.2 Toitures

- Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.
- Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
- 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 (comme capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou autres).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
- Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.
- Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

UB 11.3.3 Matériaux

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite *aux* ruissellements).
- Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans des ensembles homogènes.
- Les murs-pignons - mitoyens ou non, créés ou découverts - doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.
- Les rideaux métalliques extérieurs sont interdits.
- Les volets roulants extérieurs peuvent être admis à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis de fenêtres.

UB 11.3.4 Soubassements

- La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur au moins un niveau, en accord avec celui des constructions voisines, et la destination du rez-de-chaussée de la construction.
- Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts sur voie et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité manifeste liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents.
- Les rampes d'accès au garage doivent être intégrées à la composition architecturale des constructions.

UB 11.4 - DELIMITATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVE

- La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.
- Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.
- Dès lors que les constructions sont implantées en retrait ou en ordre discontinu par rapport à l'alignement, les clôtures doivent être ajourées au-delà d'une hauteur de 1,20 mètre comptée par rapport au niveau fini du trottoir, pour permettre des percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons.
- La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 2,00 mètres
- D'une façon générale, la hauteur des clôtures et leur composition doivent tenir compte :

- des distances entre celles-ci et les constructions de façon à ne pas réduire ou supprimer l'ensoleillement des jardins ou des espaces non bâtis et des pièces ou locaux habitables ;
- de la nécessité de maintenir, voire de renforcer, des ambiances sur rue suffisamment ouvertes et profitant des espaces de jardin.
- En bordure des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures de type grillage de simple torsion, grillage ou treillis soudés, canisses en tous matériaux, claustras, panneaux de bois, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques sont interdites.
- Toutefois, dans le souci d'obtenir de la nouvelle clôture une meilleure insertion dans le contexte architectural, urbain et / ou paysager - et pour ce seul motif - une hauteur ne respectant pas strictement les règles précédemment énoncées pourra être admise, en raison notamment de la localisation de l'unité foncière (angle de deux rues...), des caractères de la voie le long de laquelle est édifiée la clôture (nature et importance du trafic par exemple) ou de l'organisation du projet (retraits de faible ampleur, raccordement sur une clôture voisine).

UB 11.5 - SAILLIES SUR VOIES

- Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.
- La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser et doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

UB 11.5.1 Saillies sur rez-de-chaussée

- Dans la hauteur du rez-de-chaussée sur voie, une saillie décorative de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade est admise à une hauteur de 3,20 mètres maximum au-dessus du niveau du trottoir ; cette saillie peut être portée à 0,35 mètre au-dessus de 3,20 mètres pour des bandeaux supports d'enseigne ou corniches dans la hauteur du soubassement.
- Des auvents d'une saillie au plus égale à 1,20 mètre situé à plus de 3,20 mètres au-dessus du trottoir et au plus dans la hauteur du soubassement peuvent être autorisés pour marquer les entrées et les accès aux constructions.

UB 11.5.2 Saillies sur verticale de hauteur hors rez-de-chaussée

Eléments de modénature

Des saillies de 0,20 mètre par rapport au plan de la façade pour des éléments de modénatures (bandeaux, corniches, appuis, encadrements de baies...) sont admises sur toutes les voies.

Balcons et ouvrages assimilés

- La saillie des balcons et ouvrages assimilés comme les espaces tampon (serres orientées Sud-est, Sud et Sud-ouest), des bow-windows et des brise-soleil, est admise à partir d'une hauteur de 3,20 mètres au-dessus du niveau du trottoir, si elles n'excèdent pas en encorbellement 1,50 mètre.
- Dans le cas des bâtiments implantés en retrait de l'alignement, ces encorbellements peuvent être portés à 2,00 mètres, sans toutefois surplomber la bordure du trottoir ou d'un espace circulé.
- Les coffres de volets roulants ne peuvent être disposés en saillie par rapport au plan de la façade. Ils seront dans tous les cas intégrés à la façade de la construction.

UB 11.6 - BATIMENTS A PROTEGER

- Le patrimoine architectural, urbain et paysager constitue un des indicateurs de la qualité urbaine. Il contribue en particulier à consolider l'identité et la singularité de l'espace communal. Le patrimoine identifié au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III-2° (cf. liste jointe en annexe au règlement) doit être préservé. De plus, toute action ou opération le concernant, doit contribuer à sa valorisation.
- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de patrimoine doivent être conçus dans le respect des caractéristiques architecturales à préserver. Ils doivent contribuer à leur valorisation.

UB 11.7 - ELEMENTS DE SIGNALÉTIQUE

La signalétique (enseignes et autres dispositifs tels que bannes...) doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et doit faire partie intégrante du ou des constructions, bâtiments ou ouvrages en accord avec les dispositions réglementaires en vigueur (règlement municipal de publicité et relatif aux enseignes).

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

UB 12.1 -- DISPOSITIONS GENERALES

La réalisation de constructions nouvelles et les travaux d'aménagement et de transformation des constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des locaux de stationnement pour les différents modes individuels de déplacement (véhicules à moteur et deux roues) suivant les règles définies dans le présent article.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, de transformation et de changement d'affectation de locaux, ou de réhabilitation doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et, sauf impossibilité justifiée, en sous-sol des constructions ou dans des constructions ad-hoc. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

UB 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR**UB 12.2.1 - Normes de stationnement**

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement. Toutefois, en application des dispositions de l'article L123-1-13, alinéa 3, la norme est ramenée à une place par logement pour les constructions situées du 1 au 23 rue de la Procession et du 2 au 4 avenue des Tilleuls (situées à moins de 500 m de la gare RER Chatou-Croissy).
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place.
- Pour les établissements artisanaux, commerciaux et de services de proximité : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place.
- Pour les restaurants : une place pour 20 m² affectée aux espaces de restauration (Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place. Pour les équipements collectifs : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UB 12.2.2 - Dimensions des places

	PLACES NON FERMEES	BOXES
Longueur	5,00 mètres, 9,50 mètres en cas de place double	5,50 mètres
Largeur	2,50 mètres	3,00 mètres
Dégagement	6,00 mètres	6,00 mètres

En cas de boxes, la largeur minimale au niveau des portes d'entrée ne peut pas être inférieure à 2,50 mètres.

UB 12.2.3 - Accès, rampes et circulations

- Largeur de rampe : 3,50 mètres minimal pour les logements individuels et 4 m minimal pour les logements collectifs et autres constructions.
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas être supérieure à 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 mètres,
- Leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure à celle du trottoir de la voie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ou, à défaut de trottoir, à celle du point le plus haut de la chaussée au droit de l'accès.

UB 12.2.4 - Non-réalisation des places de stationnement

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou paysagère de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, modifiées ou agrandies, ou sur un terrain distinct situé dans un rayon maximal de 300 mètres de la construction principale, le constructeur sera soumis aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Il sera imposé au constructeur l'une des mesures suivantes :

- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération ;
- acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération.

UB 12.3 - STATIONNEMENT DES DEUX ROUES ET DES POUSSETTES

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, deux roues et des poussettes.

Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied et intégrés dans les bâtiments. Ils doivent être d'accès facile et commode et doivent être clos.

Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut être inférieure au seuil minimal de 3 m².

Les locaux destinés au stationnement des deux roues et des poussettes peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

DESTINATION - AFFECTATION DE LA CONSTRUCTION OU DU BATIMENT	DIMENSIONS-SURFACES
Habitation	Dans les ensembles de logements collectifs, il sera créé, à rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues et poussettes sur la base de : 0,75 m ² par logement pour les logements comprenant 1 et 2 pièces principales ; 1,50 m ² par logement pour tous les autres logements.
Bureaux	Dans les constructions et bâtiments à usage principal de bureaux, il sera créé un local commun pour les deux roues et les poussettes sur la base de : 1,5% de la surface de plancher.

UB 12.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les places de stationnement commandées (places doubles) sont interdites sauf pour les logements et à condition qu'il y ait au moins une place de premier rang par logement.
2. Les ventilations hautes des parcs de stationnement souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
3. Les places de stationnement affectées dans le cadre de permis de construire antérieurs ne peuvent être réutilisées ou affectées à la réalisation de nouvelles opérations.
4. En cas de changement de destination, les besoins en stationnement générés par la nouvelle destination devront être intégralement satisfaits, au besoin à l'aide de la totalité ou d'une partie des places préexistantes conservées. Le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposé par l'application du règlement et le nombre de places nécessaires aux besoins antérieurs.
5. En application des dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement dans un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

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

Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

Les espaces libres de construction sont ceux qui ne portent pas de construction en élévation au-dessus du niveau du sol.

UB 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

UB 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols. Ils peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 20%.

Les espaces libres de construction comprennent obligatoirement une part de surfaces de pleine terre. Celles-ci doivent être plantées d'arbres à grand et moyen développement, suivant les modalités énoncées à l'article UB 13.2 ci-après. Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain ou le caractère du bâti environnant est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface pourra être admis.

UB 13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

Un minimum de 60% de la surface non construite doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

UB 13.2 - PLANTATIONS**UB 13.2.1 - Arbres existants**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

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.

UB 13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

- Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement
- Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2,00 mètres pour les arbres à grand développement et moyen développement.
- 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 ...).

UB 13.3 - AUTRES DISPOSITIONS**Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame "Espace boisé classé" sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera égale au minimum au diamètre moyen du houppier (ensemble des branches) des arbres de lisière de l'espace boisé classé, de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ensembles paysagers remarquables (arbres isolés remarquables à préserver, ensembles paysagers à préserver ou à mettre en valeur, espaces verts ou libres à maintenir au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

- Les ensembles paysagers identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les haies et arbres isolés remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

Secteurs UBa et UBe

Les espaces verts ou libres à maintenir identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils ne peuvent être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum :

- pour les espaces verts d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m² : 90% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU ;
- pour les espaces verts dont la superficie est supérieure à 2 000 m² : 95% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU.

La Zone UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ZONE DE CONFORTATION URBAINE DESTINEE A L'ACCUEIL DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES COLLECTIFS

La zone UE couvre les sites dédiés aux équipements et aux services publics ou privés d'intérêt collectif.

Elle est destinée à permettre le renforcement de la chaîne des équipements et des services et leur modernisation. Elle concerne principalement les sites dédiés à l'enseignement, à la formation, aux constructions sportives et récréatives qui leur sont directement liées, ainsi que les sites d'accueil des services collectifs, comme ceux relevant du domaine administratif, social, familial ou sanitaire (santé).

Les sites sont insérés dans la trame urbaine ou le tissu urbain, et le plus souvent au sein des secteurs d'habitation.

Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur architecture et leurs besoins de fonctionnement peuvent présenter parfois des ruptures avec l'environnement à l'échelle de la Commune comme à l'échelle du voisinage (rue, îlot, etc.).

Les dispositions du règlement visent à conforter cette vocation et à prendre en compte les singularités des constructions existantes. Elles visent aussi à permettre la modernisation, l'adaptation et le renouvellement des équipements par des dispositions adaptées (implantation, hauteur, densité, architecture, volumétrie, etc.).

La zone UE comprend, chemin de Ronde, de part et d'autre de l'allée des Machines, un secteur d'orientations d'aménagement et de programmation - délimité sur la base des dispositions de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme et porté sur les documents graphiques du PLU - destiné à la réalisation à court et moyen terme de services et d'équipements relevant des domaines social, familial et sanitaire. Il pourra comprendre également la réalisation de logements aidés et de logements en accession à la propriété.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UE2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UE 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Tous les travaux qui concernent des constructions faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) doivent prendre en compte l'intérêt patrimonial de la construction, soit :
 - les caractéristiques esthétiques, historiques, architecturales, paysagères et urbaines desdits bâtiments ;
 - l'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

UE 2.2 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Dans toute la zone UE :

- Toutes constructions à usage d'équipement destinés au public et à usage de loisir, sport, éducation, enseignement, culturel, socio-culturel, social, sanitaire, médico-pédagogique et administratif ainsi que les constructions qui leur sont liées.
- Les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des constructions, installations et aménagements.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les constructions installations et ouvrages situés dans le périmètre du PPRI annexé au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions applicables au titre de la préservation des risques d'inondabilité.

Dans le périmètre du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation et selon les sites localisés au plan de zonage :

- Les destinations autorisées dans la zone,
- Les constructions à usage de logements (aidés ou en accession à la propriété).
- Les locaux à usage de services, d'autres activités dont bureaux, d'artisanat et de commerce de proximité.

Respect des dispositions de la ZPPAUP (approuvée par arrêté municipal du 19 janvier 2009), soit :

Les constructions, installations et ouvrages situées dans les périmètres des secteurs de la ZPPAUP annexée au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions issues de la ZPPAUP : les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre des secteurs, ZP2 (Hostachy), ZP3 (Foch), ZP5 (Villégiature) et ZP6 (Seine active).

UE 2.3 - CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

En application des dispositions des articles L.111-13 et L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute construction à destination de logements collectifs ou toute réalisation de logements collectifs doit affecter au "logement social" (en référence aux dispositions du code de la construction et de l'habitation), un nombre minimal de logements, soit :

- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 5 et 9 logements ;
- 3 de logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 10 et 11 logements ;
- 30 % minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction d'un immeuble collectif de comprenant 12 logements et plus ou de plus de 800 m2 de surface de plancher.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**UE 3.1 - DESSERTE ET ACCES**

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 sera situé sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pour la circulation des différents usagers de la voirie. 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.
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

UE 3.1.1 - Accès piétons :

Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelles que soient leurs conditions de mobilité.

- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers ces objectifs.

UE 3.1.2 - Accès des véhicules :

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

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.); le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres entre constructions, bâtiments, installations ou clôtures y compris piles, poteaux ou éléments de construction ponctuels.

UE 3.2 - VOIRIE**UE 3.2.1 - Voies existantes**

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

UE 3.2.2 - Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante et environnante.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8,00 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opération d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules doit présenter deux accès : les voies se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
--

UE 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

UE 4.2 - ASSAINISSEMENT

- Tout projet de construction devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement.
- Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

UE 4.2.1 - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, soit de façon gravitaire, ou après relèvement privatif. Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, en procédant par des prétraitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

- L'évacuation des eaux usées provenant des installations d'activités est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public de collecte doivent respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.
- Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de dépollution (débouillage—déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

UE 4.2.2 - Eaux pluviales**UE 4.2.2.1 - Dispositions générales :**

- Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé sur la commune de Croissy-sur-Seine (soit, 5 l/s/ha).
- Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration pourront être exigées en fonction de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non-imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement seront quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics.
- Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries, surface de stationnement et autre revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur comme noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, etc.

UE 4.2.2.2 - Dispositions particulières

- Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débourbeur-séparateur particulière, déshuilage ou autres
- Les eaux de pluie pourront faire l'objet d'un stockage en bache destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols.
- Pour les parties de construction du type balcon ou terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

UE 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, câble numérique télévision par câble etc.), sur tout le linéaire du raccordement.

UE4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire et à autorisation d'utilisation des sols doivent, sauf impossibilité technique ou matérielle, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces constructions, locaux ou installations.
- Les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux recommandations édictées par les autorités compétentes.

L'enfouissement des conteneurs de stockage des déchets devra être étudié à l'occasion de toute demande d'autorisation de construction à usage de logements collectifs et d'activités.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**UE 6.1 - CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE**

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.
- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines, paysagères et environnementales.
- Les règles de recul ou de retrait définies dans le présent article ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :
 - les marquises de petites dimensions ;
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
 - les corniches ;
 - les débords de toit ;
 - les brise-soleil ;
 - les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcon-coursives, bow-windows.

UE 6.2 - DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit être définie dans le respect de la trame urbaine existante en recherchant l'alignement par rapport aux constructions existantes, en prenant en compte l'environnement bâti et paysagé soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur les unités foncières voisines.

UE 6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les unités foncières ayant une façade le long du quai de l'Ecluse, les constructions doivent être implantées en retrait de la "limite d'implantation des constructions" figurant au document graphique (plan de zones).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**UE 7.1 - DEFINITIONS****Limites séparatives (latérales et de fond de terrain) :**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Retrait :

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions

Baies :

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

Hauteur de façade :

La distance mesurée entre le terrain avant travaux et le point le plus élevé de la façade de la construction, soit, l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit, la partie la plus élevée de la jonction toiture - sommet du mur.

UE 7.2 - DISPOSITIONS GENERALES**Règles générales**

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies publiques ou privées existantes ou à créer ou en retrait de ces mêmes limites.

Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions édifiées au-dessus du terrain naturel doivent respecter une distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade au moins égale à la moitié de hauteur de cette façade ou partie de façade avec un minimum de 4,00 mètres ($L \geq H/2$ avec un minimum de 4,00 mètres).

UE 7.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES**UE 7.3.1 - Éléments d'architecture et de construction**

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- les marquises de petites dimensions ;
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- les corniches ;
- les débords de toit ;
- les brise-soleil ;
- les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UE 7.3.2 - Cours communes

En cas d'établissement d'une servitude de cour commune par voie contractuelle ou par voie judiciaire - et instituée par acte authentique - les règles de recul ou de retrait s'appliquent par rapport au périmètre de la cour commune et non par rapport à la limite parcellaire.

UE 7.3.3 - Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux limités qui :

- n'aggravent pas sa non-conformité avec les dispositions du présent article
- visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique ou de sécurité.

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

UE 8.1- DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée sous réserve des dispositions particulières suivantes.

UE 8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UE 8.2.1- Façades comportant des baies**

La façade est définie comme le nu extérieur de la « paroi-enveloppe » d'un édifice.

Si une façade ou partie de façade d'une construction comporte des baies, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade opposée la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 6,00 mètres).

UE 8.2.2 - Façades ou partie de façade ne comportant aucune baie

Si aucune des façades ne comporte de baies, la distance minimale de façade à façade, mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade ou partie de façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade opposée la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, à la plus grande des hauteurs prise entre celle de la façade ou partie de façade la plus basse sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 3,00 mètres).

UE 8.2.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants :

- Les marquises de petites dimensions ;
- Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;

- Les corniches ;
- Les débords de toit ;
- Les brise-soleil ;
- Les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UE 8.2.4 - Constructions existantes

Pour des raisons d'homogénéité du site, ou d'intégration des constructions dans le milieu environnant, ou enfin pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants cette distance peut être réduite dès lors que des raisons techniques, architecturales, environnementales ou de sécurité justifiées, liées au fonctionnement et à la nature des constructions, l'imposent.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition de l'emprise au sol : projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière,

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est établi à la parcelle. Il ne peut en aucun cas être dépassé et s'applique sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UE 10.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol existant avant travaux à l'alignement des voies publiques ou privées avant les travaux :

- Jusqu'au faîtage de la construction. Le faîtage pris en compte pour la détermination de la hauteur est celui le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes ;
- Jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

Dans le cas des terrains présentant une pente ou une déclivité, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

UE 10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

UE10.2.1 - Hauteur maximale

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 16,00 mètres
- Dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation délimités aux documents graphiques du PLU, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres.

UE 10.2.2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement limités des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que :

- les extensions ou aménagements ne constituent pas une aggravation de la situation ;
- les parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales ;
- les travaux soient limités et visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

UE 10.2.3 - Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article

La surélévation partielle des constructions existantes qui ne respectent pas les règles du présent article est autorisée sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :

- Que la construction ait été édifiée avant la date d'application du présent règlement ;
- Que soit respectée une harmonie de volumes et de proportions avec la construction existante et les constructions voisines.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE
UE 11.1 - REGLE GENERALE

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liées doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, 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.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situées à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

UE 11.2 - AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**UE 11.2.1 - Principes généraux**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

UE 11.2.2 - Ravalement

- Le ravalement vise à la fois la pérennité et la qualité architecturale et urbaine de la construction. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

UE 11.3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**UE 11.3.1 _ Dispositions générales**

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre aux objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et d'usage, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, 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

UE 11.3.2 - Toitures

- Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments

de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment, A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.

- Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
- 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 (comme capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou autres).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
- Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.
- Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

UE 11.3.3 - Matériaux

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- Les murs-pignons — mitoyens ou non, créés ou découverts - doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.
- Les rideaux métalliques extérieurs sont interdits.
- Les volets roulants peuvent être admis à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis de fenêtres.

UE 11.3.4 - Soubassements

- La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités, sur au moins un niveau, en accord avec celui des constructions voisines. et la destination du rez-de-chaussée de la construction.
- Les rampes d'accès au garage doivent être intégrées à la composition architecturale des constructions.

UE 11.4 - DELIMITATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVE

- La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.
- Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.
- Des lors que les constructions sont implantées en ordre discontinu par rapport à l'alignement, les clôtures doivent être ajourées pour permettre des percées visuelles vers l'intérieur de l'ilot ; cette disposition ne s'applique pas aux portails et portillons.
- En bordure des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures de type grillage de simple torsion, grillage ou treillis soudés, canisses en tous matériaux, claustras, panneaux de bois, en matériaux plastiques, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques sont interdites.

UE 11.5 - SAILLIES SUR VOIES

- Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.

- La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser et doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

UE 11.6 - BATIMENTS A PROTEGER

- Le patrimoine architectural, urbain et paysager constitue un des indicateurs de la qualité urbaine. Il contribue en particulier à consolider l'identité et la singularité de l'espace communal. Le patrimoine identifié au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° (cf. liste jointe en annexe au règlement) doit être préservé. De plus, toute action ou opération le concernant, doit contribuer à sa valorisation.
- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de patrimoine doivent être conçus dans le respect des caractéristiques architecturales à préserver. Ils doivent contribuer à leur valorisation.

UE 11.7 - ELEMENTS DE SIGNALÉTIQUE

La signalétique (enseignes et autres dispositifs tels que bannes...) doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et doit faire partie intégrante du ou des constructions, bâtiments ou ouvrages en accord avec les dispositions réglementaires en vigueur (règlement municipal de publicité et relatif aux enseignes).

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

UE 12.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La réalisation de constructions nouvelles et les travaux d'aménagement et de transformation des constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des locaux de stationnement pour les différents modes individuels de déplacement (véhicules à moteur et deux roues) suivant les règles définies dans le présent article.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, de transformation et de changement d'affectation de locaux ou de réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

UE 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR

UE 12.2.1 - Normes de stationnement

- Pour les équipements collectifs, les constructions destinées aux services publics et services d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, voire des possibilités de desserte par les transports en commun, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement ;
- Le nombre de places d'autobus / autocar pour les équipements collectifs sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction ;
- Pour les constructions à usage d'habitation : une place au minimum par logement.
- Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place par établissement.
- Pour les constructions à usage de services et autres activités, dont bureaux, : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place par établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UE 12.2.2 - Dimensions des places

La dimension utile est égale à la dimension entre les obstacles dépassant du sol de plus de 10 centimètres.

	PLACES NON FERMEES	BOXES
LONGUEUR	5,00 mètres, 9,50 mètres en cas de place double	5,50 mètres
LARGEUR	2,50 mètres	3,00 mètres
DEGAGEMENT	6,00 mètres	5,00 mètres

UE 12.2.3 - Accès, rampes et circulations

- Largeur de rampe : 3,50 mètres minimal
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas être supérieure à 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 mètres.
- Leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure à celle du trottoir de la voie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ou, à défaut de trottoir, à celle du point le plus haut de la chaussée au droit de l'accès.
- Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions en vigueur, exceptées si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions relatives aux accès et à la desserte (article UE3.1 supra).
- Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Elles doivent permettre d'assurer toutes les opérations usuelles (chargement, déchargement, manutention...).

UE 12.2.4 - Non-réalisation des places de stationnement

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou paysagère de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, modifiées ou agrandies, ou sur un terrain distinct situé dans un rayon maximal de 300 mètres de la construction principale, le constructeur sera soumis aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Il sera imposé au constructeur l'une des mesures suivantes :

- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération ;
- acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération.

UE 12.3 - STATIONNEMENT DES DEUX ROUES ET DES POUSSETTES

Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, deux roues et des poussettes.

- Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied et intégrés dans les bâtiments. Ils doivent être clos, d'accès facile et commode.
- Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.
- La superficie à réserver au stationnement des vélos, des deux roues et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, équipements et constructions, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs, sans pouvoir être inférieure au seuil minimal de 3 m².

DESTINATION - AFFECTATION DE LA CONSTRUCTION OU DU BATIMENT	DIMENSIONS-SURFACES
HABITATION	Dans les ensembles de logements collectifs, il sera créé, à rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues et poussettes sur la base de : 0,75 m ² par logement pour les logements comprenant 1 et 2 pièces principales ; 1,50 m ² par logement pour tous les autres

BUREAUX	Dans les constructions et bâtiments à usage principal de bureaux, il sera créé un local commun pour les deux roues et les poussettes sur la base de : 1,5% de la surface de plancher.
---------	---

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

Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

Les espaces libres de construction sont ceux qui ne portent pas de construction en élévation au-dessus du niveau du sol.

UE 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

Pour l'application du présent paragraphe et par dérogation à la définition ci-dessus, ne sont pas considérés comme surfaces non construites au sens du présent article, les voies de circulation et emplacements de stationnement des véhicules lorsque leur imperméabilisation et le traitement des eaux de ruissellement qui y sont recueillies sont indispensables en raison de la proximité de captages destinés à la préparation d'eau potable ; cette disposition s'applique aux espaces délimités sur le plan de zonage.

UE 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols. Ils peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 10%.

Les espaces libres de construction comprennent obligatoirement une part de surfaces de pleine terre. Ceux-ci doivent être plantés d'arbres à grand et moyen développement, suivant les modalités énoncées à l'article UE13.2 ci-après. Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain ou le caractère du bâti environnant est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface pourra être admis.

UE 13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

Un minimum de 60% de la surface non construite doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

UE 13.2 - PLANTATIONS

UE 13.2.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

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.

UE 13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

- Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement
- Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2,00 mètres pour les arbres à grand développement, 1,50 mètre pour les arbres à moyen développement.
- 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)

UE 13.3 - AUTRES DISPOSITIONS

Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame "Espace boisé classé" sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera égale au minimum au diamètre moyen du houppier (ensemble des branches) des arbres de lisière de l'espace boisé classé, de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ensembles paysagers remarquables (arbres isolés remarquables à préserver, ensembles paysagers à préserver ou à mettre en valeur, espaces verts ou libres à maintenir au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

- Les ensembles paysagers identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les haies et arbres isolés remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

La Zone UL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL ZONE URBAINE DE CONFORTATION ET DE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI ET DES ACTIVITES

La zone est destinée à accueillir des activités économiques et plus particulièrement des établissements de type industriel, artisanal, tertiaire (bureaux notamment), commercial, de recherche et de développement (laboratoires par exemple). Elle est aussi destinée à favoriser progressivement l'évolution de certains de ces secteurs en permettant l'implantation de logements.

Il s'agit de conforter et de renforcer la vocation de Croissy dans les domaines de l'activité et de l'emploi :

- En prenant en compte les nécessités de renouvellement, de mutation et d'évolution de la Commune et de son environnement, au niveau de la boucle de la Seine, notamment.
- En favorisant la diversification, notamment par l'introduction progressive de logements.
- En lien avec les enjeux et les objectifs de valorisation, préservation de l'environnement et des paysages (bords de Seine, notamment), de maîtrise des déplacements (deux roues par exemple) - tels que prévus par le PADD - et de développement de l'offre en transports en commun.

La zone s'étend principalement sur l'Ouest de la Commune, entre la Seine, le Pecq et le Vésinet. Il s'agit d'une zone mono fonctionnelle où l'habitat est exclu — hormis celui nécessaire au fonctionnement et au gardiennage des installations. Elle comprend également trois sites dédiés à l'activité en périphérie du centre de la Commune. La zone UL regroupe les différents espaces dédiés à l'activité et à l'emploi. Elle comprend quatre secteurs qui se distinguent par leur localisation et leur destination :

- Secteur ULa

Au voisinage de la limite communale avec le Pecq, le long du Chemin de Ronde, le secteur ULa accueille des activités industrielles, tertiaires, de services, de bureaux et de laboratoires de recherche et de développement, implantées ou localisées le long du Chemin de Ronde.

Il s'agit de confirmer ces implantations tout en permettant leurs évolutions, par restructuration ou par extension.

- Secteur ULb

Sur le versant Ouest de la Commune, entre la Seine et le chemin de Ronde, en vis-à-vis de la commune du Vésinet, « L'Espace Claude Monet » : c'est une zone d'activités récente, issue d'un aménagement d'ensemble et aujourd'hui pratiquement achevée. Elle a vocation à accueillir des activités de type tertiaire et industriel, les services qui peuvent leur être liés ainsi que les équipements publics ou privés d'intérêt collectif.

- Secteur ULc

L'espace commercial étendu le long de l'avenue de Verdun et de l'avenue du Général de Gaulle : zone affectée à la distribution et localisée sur deux des grands axes de déplacement de la Commune ; les dispositions du PLU sont destinées à conforter sa vocation, voire à permettre d'amorcer une diversification, compte tenu de son rayonnement communal et intercommunal.

- Secteur ULd

Des sites qui, par leur insertion dans le tissu urbain de la partie centrale de Croissy, assurent une diversification urbaine et permettent l'accueil d'activités compatibles avec l'environnement, soit la zone artisanale de la rue des Moulins et celle de l'avenue de Verdun. L'objectif est la confortation et le maintien de petits pôles d'activités dans le tissu urbain constitué.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les centrales de fabrication de béton.
- Les constructions à usage de logement temporaire ou saisonnier.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation 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 stations de distribution d'hydrocarbures et stations de lavage associées à cette activité, à l'exception de celles existantes antérieurement et autorisées à la date d'élaboration du PLU.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UL.2.
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs ULa

- Les constructions à usage de commerces destinés à la distribution alimentaire ou à dominante alimentaire.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation qui peuvent générer des dangers ou des inconvénients graves susceptibles de dépasser les limites de la zone et notamment les zones avoisinantes d'habitat et d'équipement (comme les établissements à risques majeurs relevant de la « réglementation SEVESO »).

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs ULb, ULc et ULd

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement - soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration ou non - qui peuvent générer des dangers ou des inconvénients graves susceptibles de dépasser les limites de la zone et notamment les zones avoisinantes d'habitat et d'équipement.
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**UL 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L421-1 et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier - partiellement ou totalement - une construction ou un groupe de constructions identifiées au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU), sont soumis à l'avis des services compétents en matière de d'architecture, de paysage et de patrimoine,

UL 2.2 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Sont admis dans toute la zone :

- 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 constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liées à une activité située sur l'unité foncière
- Les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conforme au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent ;
- 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 locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone
- Les aménagements et infrastructures destinés à renforcer les continuités urbaines

UL 2.2.1 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur ULa

- Le stockage et le dépôt de matériaux ou matériels à l'air libre à la triple condition d'être liés aux constructions autorisées dans la zone, de s'insérer au mieux dans le paysage urbain environnant et de ne pas porter atteinte à la protection de la nappe d'eau de Croissy-sur-Seine.
- Les constructions, bâtiments, ouvrages et travaux d'activités, de bureaux, de laboratoire et de recherche et de développement.

UL 2.2.2 - Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs ULb, ULc et ULd

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services, de restaurants et d'hôtels.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'équipement public ou privé d'intérêt collectif.

UL 2.2.3 - Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs ULa et ULb

- Les constructions installations et ouvrages situés dans le périmètre du PPRI annexé au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions applicables au titre de la préservation des risques d'inondabilité.
- Respect des dispositions de la ZPPAUP (approuvée par arrêté municipal du 19 janvier 2009); soit les constructions, installations et ouvrages situés dans les périmètres des secteurs de la ZPPAUP annexée au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions issues de la ZPPAUP : les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre du secteur ZP6 (Seine active).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL 3 - ACCES ET VOIRIE - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UL 3.1 - DESSERTE ET ACCES

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 sera situé sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pour la circulation des différents usagers de la voirie. 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.
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte

UL 3.1.1 - Accès piétons

- Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelles que soient leurs conditions de mobilité.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers ces objectifs.

UL 3.1.2 - Accès des véhicules

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

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain ;
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,00 mètres entre constructions, bâtiments, installations ou clôtures y compris piles poteaux, éléments de construction ponctuels.

UL3.2 - VOIRIE

UL 3.2.1 - Voies existantes

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

UL 3.2.2 - Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante environnante.

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 8,00 mètres ; toutefois cette emprise peut être réduite en cas d'opération d'ensemble, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ou aux dimensions exigées par les services compétents en matière de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules se terminant en impasse doit :

- être aménagée (sur un point quelconque de son linéaire) pour permettre le demi-tour des véhicules, notamment ceux nécessaires à la sécurité publique ;
- pouvoir être prolongée jusqu'à la voie (ou les voies) la plus proche par au moins une voirie piétonnière de façon à ce que les constructions ainsi desservies par cette voie nouvelle soient accessibles par au moins deux voiries (véhicule et piétonnier).

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UL 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

UL 4.2 - ASSAINISSEMENT

- Tout projet de construction devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement.
- Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

UL 4.2.1 - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, soit de façon gravitaire, ou après relèvement privatif.
- Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, en procédant par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

- L'évacuation des eaux usées provenant des installations d'activités est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur déshuileur.
- Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de dépollution (débouillage - déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

UL 4.2.2 - Eaux pluvialesUL 4.2.2.1 - Dispositions générales :

- Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, sauf prescriptions spécifiques définies par arrêté préfectoral au titre des dispositions relatives à la protection de l'environnement
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé sur la commune de Croissy-sur-Seine (soit, 5 l/s/ha).
- Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration pourront être exigées en fonction de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non-imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement seront quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics.
- Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries, aires de stationnements et autres revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur comme noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, cuves, etc.

UL 4.2.2.2 - Dispositions particulières

- Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débouilleur-séparateur particulière, déshuilage ou autres.

- Les eaux de pluie pourront faire l'objet d'un stockage en bache destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols.
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Pour les projets concernant un terrain d'une superficie de plus de 1.000 m², les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle.

UL 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, câble numérique télévision par câble etc.), sur tout le linéaire du raccordement.

UL 4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les constructions, locaux ou installations, soumis à permis de construire et à autorisation d'utilisation des sols, doivent, sauf impossibilité technique ou matérielle, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces constructions, locaux ou installations.
- Les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux recommandations édictées par les autorités compétentes.
- L'enfouissement des conteneurs de stockage des déchets devra être étudié à l'occasion de toute demande d'autorisation de construction à usage de logements collectifs et d'activités.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

UL 6.1 - CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.
- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et garantir les continuités urbaines, paysagères et environnementales. Elle doit être définie dans le respect de la trame urbaine existante en prenant en compte l'environnement bâti et paysagé soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur les unités foncières voisines.
- Les règles de recul ou de retrait définies dans le présent article ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :
 - les marquises de petites dimensions ;
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
 - les corniches ;
 - les débords de toit ;
 - les brise-soleil ;
 - les espaces tampons accompagnant la façade comme balcons, écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UL 6.2 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain naturel doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques à une distance de l'alignement égale à 5,00 mètres minimum
- Les fondations et sous-sols de ces constructions peuvent être implantés à l'alignement des voies, mais ne doivent toutefois pas en être visibles.

UL 6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES - SECTEUR ULB

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6,00 mètres de l'alignement. Cependant, les constructions doivent respecter un recul de 40,00 mètres par rapport à l'alignement du quai de l'Ecluse.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**UL 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES**Hauteur de façade :

On désigne, dans le présent article, par hauteur de façade, la distance mesurée entre le terrain avant travaux et le point le plus élevé de la façade de la construction, soit, l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit, la partie la plus élevée de la jonction toiture - sommet du mur.

UL 7.1.1 - Règles généralesSecteur ULa

Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives.

Secteurs ULb, ULc et ULd

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

UL 7.1.2 - Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions édifiées au-dessus du terrain naturel doivent respecter les dispositions suivantes.

Secteurs ULa et ULb:

La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 6,00 mètres ($L \geq H/2$ avec un minimum de 6,00 mètres)

Secteurs ULc et ULdDispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 5,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 5,00 mètres)

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 3,00 mètres).

UL 7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UL 7.2.1 - Adaptations**

Pour des motifs d'architecture, de composition urbaine et de paysage urbain (comme la prise en compte des constructions existantes limitrophes ou des séquences de rues), des distances d'implantation autres que celles mentionnées précédemment pourront être admises.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux limités qui :

- n'aggravent pas sa non-conformité avec les dispositions du présent article
- visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique ou de sécurité.

UL 7.2.2 - Cours communes

En cas d'établissement d'une servitude de cour commune par voie judiciaire ou par voie contractuelle - et instituée par acte authentique - les règles de recul ou de retrait s'appliquent par rapport au périmètre de la cour commune et non par rapport à la limite parcellaire.

UL7.2.3 - Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

- Lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire
- Pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article L123-1-5 III 2°. du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU).

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

UL 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée sous réserve des dispositions particulières suivantes.

UL 8.2 - SECTEUR ULa

La distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6,00 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public ou à la distribution d'énergie.

UL 8.3 - SECTEUR ULb :

Non réglementé.

UL 8.4 - SECTEURS ULc ET ULd

Façades comportant des baies

Si une façade ou partie de façade d'une construction comporte des baies, la distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 10,00 mètres.

Façades ou partie de façade comportant aucune baie

Si aucune des façades ne comporte de baies, la distance minimale de façade à façade, mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade ou partie de façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à 6,00 mètres.

UL 8.5 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour des raisons d'homogénéité du site, ou d'intégration des constructions dans le milieu environnant, ou enfin pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants cette distance peut être réduite dès lors que des raisons techniques, architecturales, environnementales ou de sécurité justifiées et liées au fonctionnement et à la nature des constructions l'imposent.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**UL 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES****Définition de l'emprise au sol**

Projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est établi à la parcelle. Il ne peut en aucun cas être dépassé et s'applique sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'autorisation et d'utilisation des sols.

Secteur ULa	L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 60% de la superficie de la parcelle
Secteur ULb	L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 50% de la superficie de la parcelle
Secteur ULc	Non réglementé
Secteur ULd	Non réglementé

UL 9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**UL 10.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

La hauteur d'une construction se mesure à partir du sol existant avant travaux à l'alignement des voies publiques ou privées avant les travaux :

- Jusqu'au faîtage de la construction. Le faîtage pris en compte pour la détermination de la hauteur est celui le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.
- Jusqu'à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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

Dans le cas des terrains présentant une pente ou une déclivité, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la côte altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

UL 10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UL 10.2.1 - Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
SECTEUR ULA	15,00 mètres
SECTEUR ULB	10,00 mètres, pouvant être portée à 12,5 mètres sur 50% maximum de l'emprise de la construction pour des raisons architecturales ou d'ordre technique
SECTEUR ULC	11,00 mètres
SECTEUR ULd	11,00 mètres

UL 10.2.2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement limités des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article, à condition que :

- les extensions, aménagements et parties surélevées s'inscrivent de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti en respectant ses caractéristiques architecturales ;
- les travaux soient limités et visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

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

UL 11.1 - REGLE GENERALE

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit 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.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

UL 11.2 - AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UL 11.2.1 - Principes généraux

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves,

UL 11.2.2 - Matériaux et aspect des façades

- Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec leur contexte.

UL 11.2.3 - Ravalement

- Le ravalement vise à la fois la pérennité et la qualité architecturale et urbaine de la construction. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur au de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

UL 11.3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

UL 11.3.1 - Dispositions générales

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre aux objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et d'usage, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, 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.

UL 11.3.2 - Toitures

- Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.
- Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
- 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 (comme capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou autres).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
- Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.
- Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

UL 11.3.3 - Matériaux

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans des ensembles homogènes.
- Les murs-pignons - mitoyens ou non, créés ou découverts - doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.
- Les rideaux métalliques extérieurs sont interdits.
- Les volets roulants peuvent être admis à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis de fenêtres.

UL 11.4 - DELIMITATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVE

- La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.
- Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.
- Des lors que les constructions sont implantées en retrait ou en ordre discontinu par rapport à l'alignement, les clôtures doivent être ajourées au-delà d'une hauteur de 1,20 mètre comptée par rapport au niveau fini du trottoir, pour permettre des percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons.
- La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 2,00 mètres.
- En bordure des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures de type grillage de simple torsion, grillage ou treillis soudés, canisses en tous matériaux, claustras, panneaux de bois, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques sont interdites.
- Toutefois, dans le souci d'obtenir de la nouvelle clôture une meilleure insertion dans le contexte architectural, urbain et/ ou paysager- et pour ce seul motif - une hauteur ne respectant pas strictement les règles précédemment énoncées pourra être admise, en raison notamment de la localisation de l'unité foncière (angle de deux rues...), des caractères de la voie le long de laquelle est édifiée la clôture (nature et importance du

trafic par exemple) ou de l'organisation du projet (retraits de faible ampleur, raccordement sur une clôture voisine).

UL 11.5 - SAILLIES SUR VOIES

- Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.
- La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser et doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

UL 11.6 - ELEMENTS DE SIGNALÉTIQUE

La signalétique (enseignes et autres dispositifs tels que bannes...) doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et doit faire partie intégrante du ou des constructions, bâtiments ou ouvrages *en accord* avec les dispositions réglementaires en vigueur (règlement municipal de publicité et relatif aux enseignes).

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

UL 12.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La réalisation de constructions nouvelles et les travaux d'aménagement et de transformation des constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des locaux de stationnement pour les différents modes individuels de déplacement (véhicules à moteur et deux roues) suivant les règles définies dans le présent article.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, de transformation et de changement d'affectation de locaux ou de réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

UL 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR

UL 12.2.1 - Normes de stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement. Toutefois, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement dans un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités ; l'équivalent de 60% de la Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article, R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place.
- Pour les constructions à usage d'activités industrielles, de recherche, logistiques et artisanales : l'équivalent de 40% de la Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place.
- Pour les constructions à usage de commerces et de restaurants :
 - Secteur ULa : 1 place par 30 m² de la Surface de plancher.
 - Secteur ULb : une surface au moins égale à 60% de la Surface de plancher de l'établissement telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place
 - Secteurs ULc et ULd : 1 place par 50 m² de la Surface de plancher
- Pour les équipements collectifs : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

UL 12.2.2 - Dimensions des places

La dimension utile est égale à la dimension entre les obstacles dépassant du sol de plus de 10 centimètres.

	PLACES NON FERMEES	BOXES
LONGUEUR	5,00 mètres, 9,50 mètres en cas de place double	5,50 mètres
LARGEUR	2,50 mètres	3,00 mètres
DEGAGEMENT	6,00 mètres	6,00 mètres

UL 12.2.3 - Accès, rampes et circulations

- Largeur de rampe : 3,50 mètres minimal.
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas être supérieure à 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5,00 mètres.
- Leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure à celle du trottoir de la voie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ou, à défaut de trottoir, à celle du point le plus haut de la chaussée au droit de l'accès.
- Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison ou des aires de dépose pour autocars conformes aux normes et prescriptions en vigueur, exceptées si les caractéristiques de la voie ne permettent pas de respecter les dispositions relatives aux accès et à la desserte (article UL3.1 supra).
- Les aires de livraison et les aires de dépose pour autocars, ainsi que leurs accès doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Elles doivent permettre d'assurer toutes les opérations usuelles (chargement, déchargement, manutention...).

UL 12.2.4 - Non-réalisation des places de stationnement

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou paysagère de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, modifiées ou agrandies, ou sur un terrain distinct situé dans un rayon maximal de 300 mètres de la construction principale, le constructeur sera soumis aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Il sera imposé au constructeur l'une des mesures suivantes :

- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération ;
- acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération.

UL 12-3 - STATIONNEMENT DES DEUX ROUES ET DES POUSSETTES

- Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, deux roues et des poussettes.
- Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied et intégrés dans les bâtiments. Ils doivent être d'accès facile et commode et doivent être clos.
- Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut être inférieure au seuil minimal de 3 m².
- Les locaux destinés au stationnement des deux roues et des poussettes peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

DESTINATION - AFFECTATION DE LA CONSTRUCTION OU DU BÂTIMENT	DIMENSIONS-SURFACES
HABITATION	Dans les ensembles de logements collectifs, il sera créé, à rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues et poussettes sur la base de : 0,75 m ² par logement pour les logements comprenant 1 et 2 pièces principales ; 1,50 m ² par logement pour tous les autres logements.
BUREAUX	Dans les constructions et bâtiments à usage principal de bureaux, il sera créé un local commun pour les deux roues et les poussettes sur la base de : 1,5% de la surface de plancher.

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

Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

Les espaces libres de construction sont ceux qui ne portent pas de construction en élévation au-dessus du niveau du sol.

UL 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

UL 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols. Ils peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 20%.

Les espaces libres de construction comprennent obligatoirement une part de surfaces de pleine terre. Ceux-ci doivent être plantés d'arbres à grand et moyen développement, suivant les modalités énoncées à l'article UL13.2 ci-après. Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain ou le caractère et le bâti environnant est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface pourra être admis.

UL13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

Un minimum de la surface non construite doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins, soit :

	% MINIMAL D'ESPACES LIBRES
Secteur ULa	20%
Secteur ULb	20%
Secteur ULc	30%
Secteur ULd	20%

UL13.2 - PLANTATIONS

UL13.2.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

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.

UL13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

- Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement.
- Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 1,50 mètre mètres pour les arbres à grand développement et moyen développement.
- Les essences introduites doivent être choisies pour leur pouvoir allergénique moyen ou faible (exemple d'arbres classés à pouvoir allergénique fort : bouleau, cyprès, frêne, peuplier, saule ...).

La Zone UV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV ZONE URBAINE DE L'ESPACE NATUREL URBAIN OU ZONE URBAINE VEGETALISEE

CARACTERE DE LA ZONE UV

La zone UV regroupe des espaces dont la densité bâtie est en général faible, voire très faible, dont la fonction écologique, la qualité paysagère, la fonction urbaine ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées, maintenues, confortées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des habitants de Croissy et plus largement des citoyens.

Il s'agit d'espaces non bâtis, ou faiblement construits, qui participent de la mise en place de la trame verte urbaine de Croissy. Compte tenu de leur étendue et de leur diversité, elle englobe des espaces qui remplissent—au sein de cette trame verte urbaine — des fonctions, des objectifs différents :

- accueillir des équipements, des installations de type publics et / ou collectifs ;
- permettre le développement /déploiement des pratiques urbaines ou sociales de loisirs, de plein air, de détente des habitants de Croissy-sur-Seine ;
- conforter la qualité des espaces publics de la Commune, du fait de leur visibilité par les usagers, les citoyens de Croissy depuis l'espace public ;
- garantir les objectifs de développement durable, notamment celui de récupération des eaux de pluie, en maintenant des espaces significatifs de pleine terre au sein de la Commune ;
- étendre la trame d'espace public et collectif de la ville ;
- améliorer et renforcer l'attractivité de l'habitat et des activités en privilégiant ces différents espaces à vocation collective dans l'organisation urbaine et la confortation des dispositifs existants.

La zone UV englobe des espaces différenciés, tant du point de vue de leur localisation et de leur configuration que des modes d'occupation. Cependant, ensemble, ces espaces constituent les espaces collectifs naturels urbains de Croissy-sur-Seine.

C'est pourquoi la zone UV se décompose en deux secteurs correspondant à des configurations distinctes

le secteur UVa

Il englobe les grands équipements comme les parcs, jardins, espaces verts publics, aires de sports et de loisirs, à l'intérieur desquels sont autorisés les constructions du type équipements collectifs et les aménagements légers ainsi que les mails et continuités vertes, conformes à leurs vocations.

le secteur UVb

Il englobe les grands sites de parcs et jardins à usage privatif dont la végétation et l'importance des surfaces non bâties jouent un rôle majeur dans les équilibres écologiques et environnementaux de la Commune, voire au-delà dans la boucle de la Seine. L'identification de ces sites - généralement non ouverts aux pratiques publiques - dans la zone UV résulte des qualités paysagères, environnementales et écologiques issues du diagnostic du présent PLU, de la ZPPAUP, voire d'inventaires spécifiques.

Le regroupement des espaces à vocation collective au sein d'une zone urbaine verte permet de répondre aux objectifs du PADD de développer et de mettre en place au sein de la Commune l'armature d'un espace collectif "naturel" qui se juxtapose à l'espace collectif traditionnel de la Commune (places, carrefours, séquences de rues, etc....).

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

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UVa

Toutes constructions et installations sont interdites à l'exception de celles indiquées à l'article UV 2.

Dans le secteur UVb

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'habitation, notamment :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - La transformation et l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2 ;
 - Les constructions et installations à usage d'entrepôt ; Les aires de stationnement ou les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 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).

Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UV2.

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UV 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- L'édification et la modification des clôtures sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Tous les travaux qui concernent des constructions faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) doivent prendre en compte l'intérêt patrimonial de la construction, soit :
 - les caractéristiques esthétiques, historiques, architecturales, paysagères et urbaines desdits bâtiments.
 - l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

UV 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans toute la zone :

- Les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conforme au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent ;
- 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 affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ;

- Les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre du PPRI annexé au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions applicables au titre de la préservation des risques d'inondabilité.
- Respect des dispositions de la ZPPAUP (approuvée par arrêté municipal du 19 janvier 2009); soit les constructions, installations et ouvrages situés dans les périmètres des secteurs de la ZPPAUP annexée au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions issues de la ZPPAUP
 - Pour le **secteur UVa** : les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre des secteurs ZP1 (Le Village), ZP5 (Villégiature) et ZP6 (Seine active) ;
 - Pour le **secteur UVb** : les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre du secteur ZP1 (Le Village) et ZP5 (Villégiature).

Sont admis dans le secteur UVb

- Les constructions et installations à usage d'habitation ainsi que les constructions annexes qui leurs sont liées.

UV 2.3 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Dans le secteur UVa

- 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 locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- Les aménagements et infrastructures destinés à renforcer les continuités urbaines entre quartiers comme voiries, ponts ou passerelles, aires de stationnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour des raisons de sécurité et pour l'aménagement d'ouvrages destinés à renforcer les continuités urbaines ;
- 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 et leur insertion dans le paysage et l'organisation urbaine.

Dans le secteur UVb

Les constructions et installations à usage de services, de bureaux et d'artisanat, à condition que :

- les surfaces concernées soient intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ;
- l'activité ne soit pas soumise au régime d'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- la nature de l'activité ne soit pas susceptible d'engendrer de gêne et un risque pour le voisinage et la proximité de l'habitat (nuisance sonores et olfactives, circulation, sécurité incendie, livraison, ou autres...).

Les constructions annexes directement liées à l'usage de l'habitation : garages, piscines, abris de jardin.

Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des constructions à usage d'activités existantes à la date d'élaboration du PLU (9 décembre 2010), qu'elles soient ou non soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles d'engendrer une aggravation des risques de gênes et de nuisances de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de la zone.

Conditions relatives à la construction de logements sociaux

En application des dispositions des articles L.111-13 et L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute construction à destination de logements collectifs ou toute réalisation de logements collectifs doit affecter au "logement social" (en référence aux dispositions du code de la construction et de l'habitation), un nombre minimal de logements, soit :

- 2 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 5 et 9 logements ;
- 3 logements sociaux minimum, dans le cas d'une construction comprenant entre 10 et 11 logements ;
- 30 % minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction d'un immeuble collectif de 12 logements et plus ou de plus de 800 m² de surface de plancher.

Le nombre de logements sociaux est arrondi à l'entier supérieur.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UV 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCU AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**UV 3.1 - DESSERTE ET ACCES**

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et d'aménagement 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 sera situé sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pour la circulation des différents usagers de la voirie. 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 ;
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

Seuls des accès piétonniers peuvent être créés à partir des pistes cyclables et des chemins piétonniers aménagés.

Secteur UVb

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur voie publique ou privée de 5,00 mètres minimum.

UV 3.1.1 - Accès piétons

- Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelles que soient leurs conditions de mobilité.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers ces objectifs.

UV 3.1.2 - Accès des véhicules

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

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.); le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain ;
- les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,50 mètres entre constructions, bâtiments, installations ou clôtures, y compris piles, poteaux ou éléments de construction ponctuels.

UV 3.2 - VOIRIE**UV 3.2.1 - Voies existantes**

Les voies existantes, 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 et collectifs.

UV 3.2.2 - Voirie nouvelle

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation, s'inscrire de façon cohérente au sein de la trame viaire existante et environnante.

Toute voie nouvelle destinée à la circulation des véhicules se terminant en impasse doit :

- être aménagée (sur un point quelconque de son linéaire) pour permettre le demi-tour des véhicules, notamment ceux nécessaires à la sécurité publique ;
- pouvoir être prolongée jusqu'à la voie (ou les voies) la plus proche par au moins une voirie piétonnière de façon à ce que les constructions ainsi desservies par cette voie nouvelle soient accessibles par au moins deux voiries (véhicule et piétonnier).

Dans le secteur UVb

Toute voie nouvelle doit présenter une emprise d'une largeur égale ou supérieure à 5,00 mètres.

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UV 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

UV 4.2 - ASSAINISSEMENT

- Tout projet de construction devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement.
- Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

UV 4.2.1 - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.
- Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, en procédant par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

- L'évacuation des eaux usées provenant des installations d'activités est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme.
- Les aires de lavage de véhicules et de matériel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.
- Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de dépollution (débouillage déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

UV 4.2.2 - Eaux pluviales

UV 4.2.2.1 - Dispositions générales :

- Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé sur la commune de Croissy-sur-Seine (soit, 5 l/s/ha).

- Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration pourront être exigées en fonction de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non-imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée.
- Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries, surfaces de stationnement et autre revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur comme noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, cuves, etc.

UV 4.2.2.2 - Dispositions particulières

- Le recueil des eaux de pluie transitant sur les espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet dans le réseau collectif : dispositif de prétraitement débourbeur-séparateur particulière, déshuilage, ou autres.
- Les eaux de pluie pourront faire l'objet d'un stockage en bêche destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols.
- Les dispositifs de type "bassin sec" ou assimilés destinés à assurer une rétention temporaire des précipitations sont admis sous réserve de leurs compatibilité avec le substrat et le respect des débits de fuite autorisés.
- Pour les parties de construction du type balcon ou terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques et collectives ou espaces ouverts au public.

UV 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, câble numérique télévision par câble etc.), sur tout le linéaire du raccordement.

UV 4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire et à autorisation d'utilisation des sols doivent, sauf impossibilité technique ou matérielle, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces constructions, locaux ou installations. Les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux recommandations édictées par les autorités compétentes.
- L'enfouissement des conteneurs de stockage des déchets devra être étudié à l'occasion de toute demande d'autorisation de construction.

ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

UV 6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.
- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et qui l'environnent et garantir les continuités urbaines, paysagères et environnementales. Elle doit être définie dans le respect de la trame

urbaine existante en prenant en compte l'environnement bâti et paysage soit sur le terrain d'assiette du projet, soit sur les unités foncières voisines.

- Les règles de recul ou de retrait définies dans le présent article ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :
 - les marquises de petites dimensions ;
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
 - les corniches ;
 - les débords de toit ;
 - les brise-soleil ;
 - les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

Secteur UVa

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ; dans le cas contraire, ils doivent être implantés à une distance minimale de 5,00 mètres. Les sous-sols de ces constructions ne doivent comporter aucune saillie en débord du plan vertical de la façade de la construction à édifier.

Secteur UVb

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 mètres depuis l'alignement. Les sous-sols de ces constructions ne doivent comporter aucune saillie en débord du plan vertical de la façade de la construction à édifier.

UV 6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les unités foncières ayant une façade le long des voies berge de la Grenouillère, berge de la Prairie et quai de l'Ecluse, les constructions doivent être implantées en retrait de la "limite d'implantation des constructions" figurant au document graphique.

UV 6.3 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES - SECTEUR UVB

UV 6.3.1 - Autres implantations

Des implantations différentes de celles fixées à l'article UV6.1 sont possibles dès lors que :

- les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) est concernée ou le justifie ;
- la préservation de la composition équilibrée entre le bâti et l'espace végétalisé et arborée du terrain est concernée ou le justifie.

Les constructions et installations non closes et les aménagements réalisés en prolongement des constructions (comme piscines, terrasses, etc) ne sont pas visés par les dispositions de l'article UV6.1, à condition que leur hauteur au-dessus du sol existant avant travaux ne soit pas supérieure à 0,60 mètre.

UV 6.3.2 - Constructions existantes

Sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions qui ne respecteraient pas les règles du présent article à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date de mise en révision du POS de Croissy-sur-Seine (9 décembre 2010) dans les limites suivantes :

- les aménagements ne modifiant pas le volume de la construction préexistante et respectant une harmonie d'ensemble de la ou des constructions ;
- les travaux limités visant à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité ;
- les travaux contribuant à la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (liste jointe en annexe au PLU) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**UV 7.1 - DEFINITIONS****Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle inscrit dans un quadrilatère (4 côtés) est concerné par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les détords de toiture ni les parties enterrées des constructions

Baies

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent.

Hauteur de façade

La distance mesurée entre le terrain avant travaux et le point le plus élevé de la façade de la construction, soit, l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit, la partie la plus élevée de la jonction toiture - sommet du mur.

UV 7.2 - DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines.

Secteur UVa

Les constructions peuvent s'implanter librement sous réserve de respecter :

- les continuités urbaines (voies piétonnes, voiries destinées aux déplacements doux
- une coordination avec la localisation des espaces collectifs libres de toutes constructions et des échappées visuelles en direction des zones limitrophes ;
- une harmonisation avec les zones limitrophes et notamment les constructions et installations existantes.

Secteur UVb

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dispositions relatives à l'implantation des façades comportant des baies.

- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 8,00 mètres ($L \geq H$ avec un minimum de 8,00 mètres).

Dispositions relatives à l'implantation des façades ne comportant pas de baies.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade aux limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L \geq H/2$ maxi avec un minimum de 4,00 mètres).

UV 7.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**Secteur UVa**

L'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'une construction voisine ou à l'aspect du paysage urbain.

Secteur UVbÉléments d'architecture et de construction

Les règles de recul ou de retrait définies précédemment ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :

- les marquises de petites dimensions ;
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- les corniches ;
- les débords de toit ;
- les brise-soleil ;
- les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

Cours communes

En cas d'établissement d'une servitude de cour commune par voie judiciaire ou par voie contractuelle - et instituée par acte authentique - les règles de recul ou de retrait s'appliquent par rapport au périmètre de la cour commune et non par rapport à la limite parcellaire.

Constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux limités qui :

- n'aggravent pas sa non-conformité avec les dispositions du présent article ;
- visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique, thermique ou de sécurité.

Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

- Lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire
- Pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de construction identifiée au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU),
- Lorsque la construction s'appuie sur un bâtiment voisin contigu situé sur un terrain limitrophe ;
- Pour des motifs d'architecture, de composition urbaine et de paysage urbain (comme la prise en compte des constructions existantes limitrophes ou le paysage architectural et urbain de la séquence de rue).

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative dès lors que :

- leur emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
- leur hauteur ne dépasse pas 2,60 mètres à l'égout et 3,20 mètres au faîtage ou 3,00 mètres à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**UV 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines.
- L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même unité foncière est autorisée.

UV 8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES - SECTEUR UVB**UV 8.2.1- Façades comportant des baies**

La distance minimale de façade à façade mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant de la façade d'un autre bâtiment, sera au moins égale à :

- 16,00 mètres, dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées comportent des baies ;
- 12,00 mètres, dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies.

UV 8.2.2 - Façades ou partie de façade ne comportant pas de baie

Lorsque des façades ou parties de façades de constructions en vis-à-vis sur un même terrain ne comportent pas de baie, la distance sera au moins égale à 4,00 mètres.

UV 8.2.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments architecturaux suivants :

- Les marquises de petites dimensions ;
- Les balcons de moins de 0,80 m de profondeur ;
- Les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
- Les corniches ;
- Les débords de toit ;
- Les brise-soleil ;
- Les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

UV 8.3 - AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations autres ne sont possibles que :

- Lorsque les caractéristiques du terrain et son environnement le rendent nécessaire ;
- Pour garantir la préservation d'une construction, partie de construction ou groupe de constructions identifiées au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU).

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**UV 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES****Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les locaux annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction.

UV 9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**Secteur UVa**

Non réglementé.

Secteur UVb

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 20 % de la superficie du site ou du terrain sur lequel elles sont implantées.

UV 9.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**UV 10.1 - DISPOSITIONS GENERALES****Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps... Dans le cas des terrains présentant une déclivité naturelle, la hauteur maximale sera mesurée à partir de la cote altimétrique moyenne présentée par le terrain à sa jonction avec l'espace public.

Secteur UVa

La hauteur de toutes constructions, installations ou ouvrages doit respecter les caractères du site d'implantation et le paysage urbain au sein duquel ils s'insèrent.

Secteur UVb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13,00 mètres et à 3,50 mètres pour les constructions annexes mentionnées à l'article UV 2.

UV 10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**UV 10.2.1 - Prise en compte de la Seine**

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nouveaux pourra être modulée en fonction des vues et dégagements nécessaires à la préservation du site de la Seine.

UV 10.2.2 - Constructions situées en limite de zone

La hauteur des constructions autorisées pourra être modulée en fonction des hauteurs autorisées dans la zone limitrophe de façon à ménager une transition avec les constructions existantes situées dans la ou les zones voisines de la zone UV, pour tous les secteurs.

UV 10.2.3 - Constructions existantes**Secteur UVb**

L'extension et l'aménagement des constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont autorisés à condition que :

- les modifications des bâtiments, constructions et installations ne conduisent pas à une aggravation de la situation existante au regard des vocations et des destinations principales de la zone.
- les travaux qui visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans le cas de l'extension mesurée de parties plus élevées de bâtiments remarquables à protéger au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, dès lors que cela est justifié par la préservation de l'unité des bâtiments et au maintien et à la mise en valeur des caractéristiques qui ont prévalu à leur protection.

UV10.2.4 - Autres casSecteur UVa

L'extension et l'aménagement des constructions et installations existantes sont autorisés à condition que les modifications des bâtiments, constructions et installations ne conduisent pas à une aggravation de la situation existante au regard des vocations et des destinations principales de la zone.

Cependant, des "signaux architecturaux", justifiés par la nécessité de repérer ou d'exprimer symboliquement des équipements collectifs publics ou privés ou destinés à répondre à des nécessités fonctionnelles pourront être admis.

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DE PAYSAGE
UV 11.1 - REGLE GENERALE

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit 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.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

UV 11.2 - AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**UV 11.2.1 - Principes généraux**

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

UV 11.2.2 - Ravalement

- Le ravalement vise à la fois la pérennité et la qualité architecturale et urbaine de la construction. A ce titre, doivent être employés des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural, à l'impact de la construction dans son milieu environnant et à sa durabilité.
- Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux. Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature originels.

UV 11.3 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**UV 11.3.1 - Dispositions générales**

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre aux objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et d'usage, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit 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.

UV 11.3.2 - Toitures

- Les toitures et couvertures des constructions, bâtiments et ouvrages sont des éléments de l'intégration des constructions à la ville, au quartier, et plus largement à l'environnement. Elles sont également des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site ou du quartier dans lequel elles s'insèrent : toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du site ou du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière, sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes.
- Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
- 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 (comme capteurs solaires, panneaux photovoltaïques ou autres).
- Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations liées à la production d'énergies renouvelables comme capteurs solaires et panneaux photovoltaïques.
- Il est autorisé sur toitures terrasse et toitures à faible pente la pose de complexes végétalisés.
- Les gardes corps doivent être intégrés à la conception de la façade et participer à l'harmonie de la construction.

UV 11.3.3 - Matériaux

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres,...) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- Le choix et la teinte des matériaux peuvent être imposés lorsque la construction se trouve dans des ensembles homogènes.
- Les murs-pignons mitoyens ou non, créés ou découverts - doivent être traités comme des façades à part entière en harmonie avec leur contexte. Les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.
- Les rideaux métalliques extérieurs sont interdits.
- Les volets roulants extérieurs peuvent être admis à condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade et que ceux-ci soient posés au plus près des châssis.

UV 11.4 - DELIMITATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVE

- La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.
- Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.
- Des lors que les constructions sont implantées en retrait ou en ordre discontinu par rapport à l'alignement, les clôtures doivent être ajourées au-delà d'une hauteur de 1,20 mètre comptée par rapport au niveau fini du trottoir, pour permettre des percées visuelles vers l'intérieur de l'ilot. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons.
- En bordure des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures de type grillage de simple torsion, grillage ou treillis soudés, canisses en tous matériaux, claustras, panneaux de bois, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques sont interdites.

UV 11.5 - SAILLIES SUR VOIES

- Le rôle des saillies est à la fois de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il est aussi de doter les façades de dispositifs (espaces tampon en encorbellement) permettant la valorisation des apports solaires gratuits dans les constructions ou encore l'installation d'équipements pare-soleil sur des expositions défavorables susceptibles de générer un inconfort.
- La conception technique et architecturale des éléments de construction en saillie doit, dans la mesure du possible, permettre de les végétaliser et doivent être compatibles avec l'aspect général de la voie. Une attention toute particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

UV 11.6 - BATIMENTS A PROTEGER

- Le patrimoine architectural, urbain et paysager constitue un des indicateurs de la qualité urbaine. Il contribue en particulier à consolider l'identité et la singularité de l'espace communal. Le patrimoine identifié au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° (cf. liste jointe en annexe au règlement) doit être préservé. De plus, toute action ou opération le concernant, doit contribuer à sa valorisation.
- Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés au plan de patrimoine doivent être conçus dans le respect des caractéristiques architecturales à préserver. Ils doivent contribuer à leur valorisation.

UV 11.7 - ELEMENTS DE SIGNALÉTIQUE

La signalétique (enseignes et autres dispositifs tels que bannes...) doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et doit faire partie intégrante du ou des constructions, bâtiments ou ouvrages en accord avec les dispositions réglementaires en vigueur (règlement municipal de publicité et relatif aux enseignes).

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

UV 12.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La réalisation de constructions nouvelles et les travaux d'aménagement et de transformation des constructions existantes entraînent l'obligation de réaliser des locaux de stationnement pour les différents modes individuels de déplacement (véhicules à moteur et deux roues).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le stationnement, qu'il soit bâti ou non, doit être intégré à la parcelle et aux constructions existantes ou créées.

UV 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR**UV 12.2.1 - Secteur UVa**

- Dans les parcs, jardins et espaces verts, le stationnement est interdit.
- Toutefois, des aires de stationnement et de livraison peuvent être aménagées dans les bâtiments, constructions et installations existants ou dans leur sous-sol.
- Les accès aux aires de stationnement doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.
- La réalisation d'aires de stationnement est interdite en sous-sol des espaces affectés au cimetière.

UV 12.2.2 - Secteur UVb**Normes de stationnement**

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement ; toutefois, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement dans un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Pour les constructions à usage de bureaux et activités : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place ;

- Pour les équipements collectifs : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dimensions des places

	PLACES NON FERMEES	BOXES
LONGUEUR	5,00 mètres, 9,50 mètres en cas de place double	5,50 mètres
LARGEUR	2,50 mètres	3,00 mètres
DEGAGEMENT	6,00 mètres	6,00 mètres

Accès, rampes et circulations

- Largeur de rampe : 3,50 mètres minimal ;
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ;
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas être supérieure à 5%;
- Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 mètres ;
- Leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure à celle du trottoir de la voie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ou, à défaut de trottoir, à celle du point le plus haut de la chaussée au droit de l'accès.

Non réalisation des places de stationnement

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou paysagère de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, modifiées ou agrandies, ou sur un terrain distinct situé dans un rayon maximal de 300 mètres de la construction principale, le constructeur sera soumis aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Il sera imposé au constructeur l'une des mesures suivantes :

- obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération ;
- acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à proximité (c'est-à-dire dans un rayon de 300 m) de l'opération.

UV 12.3 - STATIONNEMENT DES DEUX ROUES ET DES POUSSETTES

UV 12.3.1- Secteur UVa

- Les emplacements de stationnement des vélos et poussettes doivent recevoir un traitement propre à permettre leur bonne intégration dans le site.
- Ils devront être lisibles, présenter une facilité d'accès et être implantés de plain-pied, en continuité avec le niveau des espaces collectifs environnant. Leur implantation en sous-sol est interdite.

UV 12.3.2 - Secteur UVb

- Un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, deux roues et des poussettes.
- Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied et intégrés dans les bâtiments. Ils doivent être d'accès facile et commode et doivent être clos.
- Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit de respecter les dispositions susmentionnées, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol ou au premier niveau, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.
- La surface des locaux affectés au stationnement des vélos et des poussettes ne peut être inférieure au seuil minimal de 3 m².
- Les locaux destinés au stationnement des deux roues et des poussettes peuvent être constitués de plusieurs emplacements.

DESTINATION - AFFECTATION DE LA CONSTRUCTION OU DU BATIMENT	DIMENSIONS-SURFACES
HABITATION	Dans les ensembles de logements collectifs, il sera créé, à rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues et poussettes sur la base de : 0,75 m ² par logement pour les logements comprenant 1 et 2 pièces principales ; 1,50 m ² par logement pour tous les autres logements.
BUREAUX	Dans les constructions et bâtiments à usage principal de bureaux, il sera créé un local commun pour les deux roues et les poussettes sur la base de : 1,5% de la surface de plancher.

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

Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées. Les espaces libres de construction sont ceux qui ne portent pas de construction en élévation au-dessus du niveau du sol.

UV 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

UV 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols et peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 10%.

Les espaces libres de construction comprennent obligatoirement une part de surfaces de pleine terre. Celles-ci doivent être plantées d'arbres à grand et moyen développement, suivant les modalités énoncées à l'article UV 13.2 ci-après. Toutefois, dans le cas où l'usage du terrain ou le caractère et le bâti environnant (cours pavées ou minérales ...) est incompatible avec la végétalisation des espaces libres, un revêtement de surface pourra être admis.

UV 13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

Un minimum de 60% de la surface non construite doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

UV 13.2 - PLANTATIONS

UV 13.2.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

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.

UV 13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

Les arbres doivent être implantés et entretenus dans les conditions leur permettant de se développer normalement. Dans le cas de plantations sur dalle, l'épaisseur de terre végétale doit atteindre au minimum 2,00 mètres pour les arbres à grand et moyen développement.

UV 13.3 - AUTRES DISPOSITIONS

Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame "Espace boisé classé" sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera égale au minimum au diamètre moyen du houppier (ensemble des branches) des arbres de lisière de l'espace boisé classé, de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ensembles paysagers remarquables (arbres isolés remarquables à préserver, ensembles paysagers à préserver ou à mettre en valeur, espaces verts ou libres à maintenir au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

- Les ensembles paysagers identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une terre protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les haies et arbres isolés remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.
- Les espaces verts ou libres à maintenir identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils ne peuvent être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum :
 - pour les espaces verts d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m² : 90% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU ;
 - pour les espaces verts dont la superficie est supérieure à 2 000 m² : 95% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ZONE DE L'ESPACE NATUREL

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N englobe les espaces naturels à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et des sites concernés. Il s'agit d'une zone dans laquelle les possibilités de construire sont soit interdites, soit très strictement encadrées.

Elle comprend l'île de La Grenouillère qui représente le seul espace naturel d'importance dans la Commune. Il s'agit d'un secteur de la Commune à vocation de promenade qui se situe en prolongement de celui délimité sur la commune limitrophe de Bougival.

Les qualités du site et des paysages, issues autant de la situation d'insularité que de sa fonction actuelle justifient les dispositions réglementaires.

La partie de la Seine qui traverse la Commune est comprise dans l'espace naturel de la Commune : voie d'eau affectée à la navigation fluviale, son utilisation et sa vocation sont définies par les règles du domaine public fluvial (voir dossier « servitudes » du présent PLU). Propriété de l'Etat, sa gestion relève aujourd'hui de « Voies navigables de France » (VNF),

La zone N comprend également l'ensemble des terrains frappés d'une protection de la nappe aquifère de Croissy-sur-Seine (périmètre déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 octobre 1986, modifiée le 2 avril 2007 et prorogée le 30 septembre 2007 ; voir dossier servitudes du présent PLU). Sont ainsi concernés les captages de production d'eau potable et les champs captant localisés pour la plupart sur le versant Ouest de la Commune, certains accueillant des installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'activité (captages).

Enfin, certains parcs et jardins sont compris dans la zone N, pour des raisons liées à leurs caractères naturels et paysagers, différents des grands parcs et jardins comme Chanorier par exemple. Ils sont au nombre de cinq : le square et le parc de la Blonde Paresseuse, le parc du Prieuré, le parc des Berges, le parc des Blanchisseuses et le square du Souvenir français.

De ce fait, la zone comprend trois secteurs :

Le secteur Na :

Il coïncide aux espaces affectés à la production d'eau potable et dans lesquels seules sont admises les occupations et utilisations liées à l'exploitation et à l'entretien des captages d'eau potable et de la nappe phréatique, en conformité avec les dispositions des arrêtés préfectoraux de 1986 et de 2007 (voir dossier servitudes du présent document PLU).

Le secteur Nd :

Il comprend parcs et jardins naturels et paysagers : les espaces non bâtis, ou faiblement construits, qui participent de la mise en place de la trame verte urbaine de Croissy, permettant d'accueillir des équipements, des installations de type publics et / ou collectifs, de conforter la qualité des espaces publics de la Commune, de garantir les objectifs de développement durable, notamment celui de récupération des eaux de pluie, en maintenant des espaces significatifs de pleine terre au sein de la Commune.

Le secteur Ns :

Qui coïncide avec la Seine et englobe le domaine public fluvial.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations sont interdites à l'exception de celles indiquées à l'article N.2.

Secteur Na

Toutes les activités mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 15 octobre 1986, modifié le 2 avril 2007 et prorogé le 30 septembre 2007, joint au présent dossier de PLU (voir dossier servitudes).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**N 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme
- Tous les travaux qui concernent des constructions faisant l'objet d'une identification au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (liste jointe en annexe au PLU) doivent prendre en compte l'intérêt patrimonial de la construction, soit :
 - les caractéristiques esthétiques, historiques, architecturales, paysagères et urbaines desdits bâtiments ;
 - l'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

N 2.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**N 2.2.1 - Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel et la valeur paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent :

- Les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conforme au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition soit :
 - d'être liés aux constructions, ouvrages ou travaux autorisés ;
 - de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager ;
 - liés à l'aménagement d'ouvrages rendus nécessaires pour des raisons de sécurité ou pour le renforcement des continuités écologiques et naturelles.
- Les constructions installations et ouvrages situés dans le périmètre du PPRI annexé au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions applicables au titre de la préservation des risques d'inondabilité.

Respect des dispositions de la ZPPAUP (approuvée par arrêté municipal du 19 janvier 2009) ; soit les constructions, installations et ouvrages situées dans les périmètres des secteurs de la ZPPAUP annexée au PLU (voir dossier de servitudes d'utilité publique) devront respecter les dispositions issues de la ZPPAUP :

- Pour la **zone N** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre du secteur ZP7 (Grenouillère) ;
- Pour le **secteur Na** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre du secteur ZP6 (Seine active) ;
- Pour le **secteur Nd** : les constructions, installations et ouvrages situées dans le périmètre des secteurs ZP1 (Village) et ZP5 (Villégiature).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

N 2.2.2 - Conditions particulières relatives aux occupations et utilisations des sols

Zone N et secteur Ns

Les travaux d'aménagement des berges ainsi que les travaux nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'ouvrage hydraulique dénommé « Digue de Croissy » peuvent être admis, dès lors qu'ils garantissent la préservation du caractère naturel du site et assurent leur mise en valeur.

Secteur Na

- Les activités, circulations, dépôts et constructions justifiés par l'entretien et le fonctionnement des captages, des canalisations d'eau potable, des bassins de réalimentation, des traitements d'eau et par le contrôle et la recherche sur le traitement de l'eau.
- Les constructions, ouvrages et dépôts existants, dès lors qu'ils n'entraînent aucune pollution de la nappe.

Secteur Nd

- 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 locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- Les aménagements et infrastructures destinés à renforcer les continuités urbaines entre quartiers comme voiries, ponts ou passerelles, aires de stationnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour des raisons de sécurité et pour l'aménagement d'ouvrages destinés à renforcer les continuités urbaines ;
- 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 et leur insertion dans le paysage et l'organisation urbaine.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

N 3.1 - DESSERTE ET ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et d'aménagement 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 sera situé sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque moindre pour la circulation des différents usagers de la voirie. 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.
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte.

N 3.1.1 - Accès piétons:

- Les aménagements extérieurs doivent être réalisés de manière à permettre un accès aisé à toutes personnes, quelles que soient leurs conditions de mobilité.
- A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès piétons doivent tendre vers ces objectifs.

N 3.1.2 - Accès des véhicules:

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

- la topographie et la morphologie urbaine des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- la préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules);
- les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain ;
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte

Leur largeur ne peut être inférieure à 3,00 mètres entre constructions, bâtiments, installations ou clôtures y compris piles, poteaux ou éléments de construction ponctuels.

N 3.2 - VOIRIE

La création et l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation ou une construction existante ou autorisée sont interdites.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

N 4.2 - ASSAINISSEMENT

- Tout projet de construction devra faire l'objet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, d'un avis des différents gestionnaires de réseaux d'assainissement.
- Toute construction est soumise aux dispositions du règlement sanitaire départemental.
- A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

N 4.2.1 - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau public de collecte des eaux usées, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel, si ce réseau existe.
- Le raccordement au réseau collectif doit être conçu et réalisé selon un dispositif séparatif.
- Les eaux issues des parkings couverts subiront un traitement de dépollution (débouillage - déshuilage) avant rejet dans le réseau d'eaux usées.
- Les normes de rejet devront être satisfaites, si besoin est, en procédant par des pré-traitements ou des traitements adaptés avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- Les modalités du raccordement au réseau d'assainissement doivent figurer au projet de construction joint à toute demande de permis de construire ou d'autorisation et d'occupation des sols.
- A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis dans le respect de la réglementation en vigueur.

N 4.2.2 - Eaux pluviales

- Le branchement sur le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément aux dispositions des règlements en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur le terrain - de quelque nature qu'ils soient, constructions, installations et aires imperméabilisées... - doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.
- Le débit pouvant être rejeté dans le réseau collectif ne pourra pas être supérieur au débit de fuite autorisé sur la commune de Croissy-sur-Seine (soit, 5l/s/ha).
- Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collectif des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques de rétention et/ou d'infiltration pourront être exigées en fonction de la nature des terrains, de la capacité d'absorption des sols en temps de pluie et des caractéristiques du sous-sol. La non-imperméabilisation des surfaces non bâties sera privilégiée. Pour cela, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'aménagement seront quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eaux à transiter dans les ouvrages publics.
- Des dispositifs complémentaires de rétention temporaire peuvent être imposés dans le cas où les caractéristiques des terrains, la nature des aménagements de surface (voiries stationnements et autre revêtements imperméables), ne permettent pas d'assurer une régulation des rejets conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur comme noues, chaussées réservoirs, fossés drainant...)

N 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou extension de bâtiment devra être raccordée avec des fourreaux enterrés aux divers réseaux collectifs de distribution (électricité, téléphone, câble numérique télévision par câble etc.), sur tout le linéaire du raccordement.

N 4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

- Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire et à autorisation d'utilisation des sols doivent, sauf impossibilité technique ou matérielle, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces constructions, locaux ou installations.
- Les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux recommandations édictées par les autorités compétentes.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**N 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.
- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent et qui l'environnent et garantir les continuités naturelles, paysagères et environnementales.
- Les règles de recul ou de retrait définies dans le présent article ne s'appliquent pas aux éléments d'architecture et de construction suivants :
 - les marquises de petites dimensions ;
 - les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée ;
 - les corniches ;
 - les débords de toit ;
 - les brise-soleil ;

- les espaces tampons accompagnant la façade comme écrans végétaux, balcon-serre, balcons-coursives, bow-windows.

N 6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Na

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant doivent être implantées en retrait de 6,00 mètres minimum des voies publiques ou privées et emprises publiques. Les sous-sols de ces constructions ne doivent comporter aucune saillie en débord du plan vertical de la façade de la construction à édifier.

Secteur Nd

- Les constructions édifiées au-dessus du terrain existant peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées ou dans le cas contraire à une distance minimale de 5,00 mètres. Les sous-sols de ces constructions ne doivent comporter aucune saillie en débord du plan vertical de la façade de la construction à édifier.

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

Secteur Na

- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives
- La distance horizontale à la limite séparative, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade doit être au moins égale à 6,00 mètres minimum.

Secteur Nd

Les constructions peuvent s'implanter librement sous réserve de respecter :

- les continuités urbaines (voies piétonnes, voiries destinées aux déplacements doux / lents...)
- une coordination avec la localisation des espaces collectifs libres de toutes constructions et des échappées visuelles en direction des zones limitrophes ;
- une harmonisation avec les zones limitrophes et notamment les constructions et installations existantes.

Cependant, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'une construction voisine ou à l'aspect du paysage urbain.

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

Secteur Na

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, mesurée horizontalement et perpendiculairement, soit au moins égale à 6,00 mètres.

Secteur Nd

- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit permettre sa bonne insertion dans le site et le paysage environnant, tenir compte des espaces collectifs qui le bordent ou qui l'environnent et garantir les continuités urbaines.
- L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même unité foncière est autorisée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**N 10.1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage ou à l'acrotère ne peut excéder 5,00 mètres.
- La hauteur de toutes constructions, installations ou ouvrages doit respecter les caractères du site d'implantation et le paysage au sein duquel ils s'insèrent.
- L'extension et l'aménagement des constructions et installations existantes sont autorisés à condition que les modifications des bâtiments, constructions et installations ne conduisent pas à une aggravation de la situation existante au regard des vocations et des destinations principales de la zone.

N 10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**Secteur Na**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9,00 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment et de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

Secteur Nd

- La hauteur de toutes constructions, installations ou ouvrages doit respecter les caractères du site d'implantation et le paysage urbain au sein duquel ils s'insèrent.
- L'extension et l'aménagement des constructions et installations existantes sont autorisés à condition que les modifications des bâtiments, constructions et installations ne conduisent pas à une aggravation de la situation existante au regard des vocations et des destinations principales de la zone.
- Des "signaux architecturaux", justifiés par la nécessité de repérer ou d'exprimer symboliquement des équipements collectifs publics ou privés ou destinés à répondre à des nécessités fonctionnelles pourront être admis.

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

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

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site à dominante naturelle.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet dans le site au regard de ses composantes essentielles afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du site, comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Secteur Nd

- Dans les parcs, jardins et espaces verts, le stationnement est interdit.
- Toutefois, des aires de stationnement et de livraison peuvent être aménagées dans les bâtiments, constructions et installations existants ou dans leur sous-sol.
- Les accès aux aires de stationnement doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.

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

Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées.

N 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES**N 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions**

Les espaces libres de constructions doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations dominantes d'arbres, des plantes de couverture de sols et peuvent comporter des revêtements minéraux destinés aux cheminements, aux aires d'évolution, aux circulations rendues nécessaire pour l'accessibilité des constructions et la sécurité des personnes et des biens, sous réserve que ces espaces libres de construction respectent un taux d'imperméabilisation n'excédant pas 10%.

Les espaces libres de construction comprennent obligatoirement une part de surfaces de pleine terre. Celles-ci doivent être plantées d'arbres à grand et moyen développement.

N 13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

Un minimum de 90% de la surface non construite doit être maintenu végétalisable, de façon à permettre la réalisation de gazons, de prairies, de boisements ou de jardins.

N 13.2 - PLANTATIONS**N 13.2.1 - Arbres existants**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

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.

N 13.2.2 - Modalités de mise en œuvre des plantations / indicatives

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

N 13.3 - AUTRES DISPOSITIONS**Espaces boisés classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques par la trame "Espace boisé classé" sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En l'absence de marges de recul portées aux documents graphiques, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux espaces boisés classés. La marge de retrait sera égale au minimum au diamètre moyen du houppier (ensemble des branches) des arbres de lisière de l'espace boisé classé, de manière à éviter les risques de conflit entre la construction et le développement normal des arbres. Elle tiendra compte de la taille et de la configuration des parcelles.

Ensembles paysagers remarquables (arbres isolés remarquables à préserver, ensembles paysagers à préserver ou à mettre en valeur, espaces verts ou libres à maintenir au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

- Les ensembles paysagers identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dès lors que leur état phytosanitaire le permet. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

- Les haies et arbres isolés remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.

Secteur Nd

Les espaces verts ou libres à maintenir identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils ne peuvent être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum :

- pour les espaces verts d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m² : 90% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU ;
- pour les espaces verts dont la superficie est supérieure à 2 000 m² : 95% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU.