

## 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 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.

**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 UA**b** : 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 UA**a**** : 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 situées 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 m<sup>2</sup> 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 UA**b****

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 contigües.

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 - 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.

**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 m<sup>2</sup> ;
- 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 faitage de la construction en cas de toiture à pentes. 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.

**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 demandé 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<sup>ème</sup>-19<sup>ème</sup> siècle/ premier quart du 20<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 commerciales**UA 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'ilot ; 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-chaussée**Éléments 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-soleils, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
<b>Largeur</b>	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 POUSETTES**

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 m<sup>2</sup>. 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	<p>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 :</p> <p>0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements comprenant 1 et 2 pièces principales ; 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour tous les autres logements.</p>
BUREAUX	<p>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 :</p> <p>1,5% de la surface de plancher.</p>

#### **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.