

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 constructions destinées à un autre usage que celui d'équipement ou de services collectifs et de logements aidés.
- 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 :

- Les constructions à usage de logements (aidés ou en accession à la propriété).

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—désuilage) 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, balcons-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 - 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.

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 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, 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 édifée 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.

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 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 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**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 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.