

La Zone UL

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

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

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

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

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

- Secteur ULa

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

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

- Secteur ULb

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

- Secteur ULc

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

- Secteur ULd

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

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les centrales de fabrication de béton.
- Les constructions à usage de logement temporaire ou saisonnier.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou aux aménagements liés aux constructions ou installations pouvant être autorisés dans la zone.
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les stations de distribution d'hydrocarbures et stations de lavage associées à cette activité, à l'exception de celles existantes antérieurement et autorisées à la date d'élaboration du PLU.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article UL.2.
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs ULa

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

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs ULb, ULc et ULd

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

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

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

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

Sont admis dans toute la zone :

- Les reconstructions, extensions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité ;
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liées à une activité située sur l'unité foncière
- Les constructions, installations et ouvrages permettant l'exercice d'activités conforme au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent ;
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone
- Les aménagements et infrastructures destinés à renforcer les continuités urbaines

UL 2.2.1 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur ULa

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

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

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

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

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

UL 3.1 - DESSERTE ET ACCES

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

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

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

Ils doivent respecter :

- Les écoulements des eaux de la voie publique vers le réseau collecteur d'assainissement.
- Les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte

UL 3.1.1 - Accès piétons

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

UL 3.1.2 - Accès des véhicules

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

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

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

UL3.2 - VOIRIE

UL 3.2.1 - Voies existantes

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

UL 3.2.2 - Voirie nouvelle

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

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

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

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UL 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

UL 4.2 - ASSAINISSEMENT

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

UL 4.2.1 - Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

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

UL 4.2.2 - Eaux pluvialesUL 4.2.2.1 - Dispositions générales :

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

UL 4.2.2.2 - Dispositions particulières

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

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

UL 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

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

UL 4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

UL 6.1 - CONDITIONS D'APPLICATION DE L'ARTICLE

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

UL 6.2 - DISPOSITIONS GENERALES

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

UL 6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES - SECTEUR ULB

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

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

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

UL 7.1.1 - Règles généralesSecteur ULa

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

Secteurs ULb, ULc et ULd

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

UL 7.1.2 - Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

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

Secteurs ULa et ULb:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UL 7.2.2 - Cours communes

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

UL7.2.3 - Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que:

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

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

UL 8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

UL 8.2 - SECTEUR ULa

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

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

UL 8.3 - SECTEUR ULb :

Non réglementé.

UL 8.4 - SECTEURS ULc ET ULd

Façades comportant des baies

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

Façades ou partie de façade comportant aucune baie

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

UL 8.5 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

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

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

UL 9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

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

UL 10.2.2 - Constructions existantes

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

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

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

UL 11.1 - REGLE GENERALE

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liées doivent assurer les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides ... ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

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

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

UL 11.2.2 - Matériaux et aspect des façades

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

UL 11.2.3 - Ravalement

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

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

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

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

UL 11.3.2 - Toitures

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

UL 11.3.3 - Matériaux

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

UL 11.4 - DELIMITATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVE

- La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture ou tout autre procédé.
- Les clôtures doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et participer à leur mise en valeur.
- Des lors que les constructions sont implantées en retrait ou en ordre discontinu par rapport à l'alignement, les clôtures doivent être ajourées au-delà d'une hauteur de 1,20 mètre comptée par rapport au niveau fini du trottoir, pour permettre des percées visuelles vers l'intérieur de l'ilot. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons.
- La hauteur des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 2,00 mètres.
- En bordure des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures de type grillage de simple torsion, grillage ou treillis soudés, canisses en tous matériaux, claustras, panneaux de bois, palplanches de béton préfabriqué, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques sont interdites.

- Toutefois, dans le souci d'obtenir de la nouvelle clôture une meilleure insertion dans le contexte architectural, urbain et/ ou paysager- et pour ce seul motif - une hauteur ne respectant pas strictement les règles précédemment énoncées pourra être admise, en raison notamment de la localisation de l'unité foncière (angle de deux rues...), des caractères de la voie le long de laquelle est édifiée la clôture (nature et importance du trafic par exemple) ou de l'organisation du projet (retraits de faible ampleur, raccordement sur une clôture voisine).

UL 11.5 - SAILLIES SUR VOIES

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

UL 11.6 - ELEMENTS DE SIGNALÉTIQUE

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

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

UL 12.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

UL 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR

UL 12.2.1 - Normes de stationnement

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

situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

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

UL 12.2.2 - Dimensions des places

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

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

UL 12.2.3 - Accès, rampes et circulations

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

UL 12.2.4 - Non réalisation des places de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UL 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions

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

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

UL13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

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

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

UL13.2 - PLANTATIONS

UL13.2.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

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

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

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

