

La Zone UV

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

CARACTERE DE LA ZONE UV

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

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

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

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

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

le secteur UVa

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

le secteur UVb

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

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

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

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UVa

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

Dans le secteur UVb

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'habitation, notamment :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
 - La transformation et l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2 ;
 - Les constructions et installations à usage d'entrepôt ; Les aires de stationnement ou les dépôts de véhicules.
- Les dépôts de toute nature non soumis à la législation des Installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux rendus nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les modes d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager ou à déclaration préalable prévue aux articles L.443-1 et L.444-1 du Code de l'urbanisme (terrains aménagés permanents pour l'accueil des caravanes).

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

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

UV 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

UV 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis dans toute la zone :

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

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

Sont admis dans le secteur UVb

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

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

Dans le secteur UVa

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- Les aménagements et infrastructures destinés à renforcer les continuités urbaines entre quartiers comme voiries, ponts ou passerelles, aires de stationnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour des raisons de sécurité et pour l'aménagement d'ouvrages destinés à renforcer les continuités urbaines ;
- Les reconstructions, extensions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité et leur insertion dans le paysage et l'organisation urbaine.

Dans le secteur UVb

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

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

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

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

Conditions relatives à la construction de logements sociaux

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

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

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Ils doivent respecter :

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

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

Secteur UVb

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

UV 3.1.1 - Accès piétons

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

UV 3.1.2 - Accès des véhicules

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

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

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

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

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

UV 3.2.2 - Voirie nouvelle

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

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

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

Dans le secteur UVb

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

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UV 4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

UV 4.2 - ASSAINISSEMENT

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

UV 4.2.1 - Eaux usées

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

Eaux usées non domestiques

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

UV 4.2.2 - Eaux pluviales

UV 4.2.2.1 - Dispositions générales :

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

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

UV 4.2.2.2 - Dispositions particulières

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

UV 4.3 - RESEAUX DIVERS - ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

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

UV 4.4 - STOCKAGE ET COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

UV 6.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Secteur UVa

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

Secteur UVb

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

UV 6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

UV 6.3 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES - SECTEUR UVB

UV 6.3.1 - Autres implantations

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

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

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

UV 6.3.2 - Constructions existantes

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

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

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

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

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

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

Retrait

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

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

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

Baies

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

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

Hauteur de façade

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

UV 7.2 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Secteur UVa

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

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

Secteur UVb

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

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

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

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

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

UV 7.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**Secteur UVa**

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

Secteur UVbÉléments d'architecture et de construction

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

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

Cours communes

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

Constructions existantes

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

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

Autres implantations

Des implantations autres ne sont possibles que :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UV 8.3 - AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations autres ne sont possibles que :

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

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

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

Coefficient d'emprise au sol

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

UV 9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES**Secteur UVa**

Non réglementé.

Secteur UVb

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

UV 9.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

Secteur UVa

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

Secteur UVb

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

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

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

UV 10.2.2 - Constructions situées en limite de zone

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

UV 10.2.3 - Constructions existantes**Secteur UVb**

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

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

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

UV10.2.4 - Autres casSecteur UVa

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

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

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

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

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

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

UV 11.2.2 - Ravalement

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

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

- La volumétrie, l'aspect, les matériaux tant des constructions que des aménagements qui leurs sont liés doivent répondre aux objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et d'usage, notamment en assurant les nécessaires transitions et liaisons avec les constructions et ensembles existants et les continuités urbaines.
- En conséquence, chaque construction, chaque bâtiment et chaque aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes, qu'elles soient nouvelles ou existantes.

UV 11.3.2 - Toitures

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

UV 11.3.3 - Matériaux

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

UV 11.4 - DELIMITATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVE

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

UV 11.5 - SAILLIES SUR VOIES

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

UV 11.6 - BATIMENTS A PROTEGER

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

UV 11.7 - ELEMENTS DE SIGNALÉTIQUE

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

ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
UV 12.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

UV 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR**UV 12.2.1 - Secteur UVa**

- Dans les parcs, jardins et espaces verts, le stationnement est interdit.
- Toutefois, des aires de stationnement et de livraison peuvent être aménagées dans les bâtiments, constructions et installations existants ou dans leur sous-sol.
- Les accès aux aires de stationnement doivent recevoir un traitement assurant leur bonne intégration dans le site.
- La réalisation d'aires de stationnement est interdite en sous-sol des espaces affectés au cimetière.

UV 12.2.2 - Secteur UVb**Normes de stationnement**

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement ; toutefois, en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ou par logement dans un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées mentionné au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.
- Pour les constructions à usage de bureaux et activités : une place de stationnement pour 50 m² de Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article. R.112-2 du code de l'urbanisme, avec un minimum d'une place ;

- Pour les équipements collectifs : le nombre de places de stationnement nécessaires à leur fonctionnement et à leur fréquentation sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de leur groupement, de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que, pour les services publics, des places offertes dans les parcs publics de stationnement.

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

Dimensions des places

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

Accès, rampes et circulations

- Largeur de rampe : 3,50 mètres minimal ;
- Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ;
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas être supérieure à 5% ;
- Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 mètres ;
- Leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété doit être supérieure à celle du trottoir de la voie publique ou privée sur laquelle elle se raccorde ou, à défaut de trottoir, à celle du point le plus haut de la chaussée au droit de l'accès.

Non réalisation des places de stationnement

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

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

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

UV 12.3 - STATIONNEMENT DES DEUX ROUES ET DES POUSETTES

UV 12.3.1- Secteur UVa

- Les emplacements de stationnement des vélos et poussettes doivent recevoir un traitement propre à permettre leur bonne intégration dans le site.
- Ils devront être lisibles, présenter une facilité d'accès et être implantés de plain-pied, en continuité avec le niveau des espaces collectifs environnant. Leur implantation en sous-sol est interdite.

UV 12.3.2 - Secteur UVb

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

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

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

Afin de valoriser le paysage urbain de Croissy-sur-Seine, d'améliorer la qualité de vie des habitants, de sauvegarder et de développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et au développement des masses arborées. Les espaces libres de construction sont ceux qui ne portent pas de construction en élévation au-dessus du niveau du sol.

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

UV 13.1.1 - Caractéristiques des espaces libres de constructions

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

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

UV 13.1.2 - Normes d'espaces libres de constructions

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

UV 13.2 - PLANTATIONS

UV 13.2.1 - Arbres existants

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

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

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

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

UV 13.3 - AUTRES DISPOSITIONS

Espaces boisés classés

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

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

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

- Les ensembles paysagers identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une terre protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.
- Les haies et arbres isolés remarquables identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés ou complétés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés.
- Les espaces verts ou libres à maintenir identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils ne peuvent être bâtis qu'à la condition de maintenir d'un seul tenant au minimum :
 - pour les espaces verts d'une superficie inférieure ou égale à 2 000 m² : 90% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU;
 - pour les espaces verts dont la superficie est supérieure à 2 000 m² : 95% de leur superficie existante à la date d'arrêt du présent PLU.