

**MODIFICATION SIMPLIFIE DU PLU DE CROISSY-SUR-SEINE -
PARTIE DU CHEMIN DE RONDE : site D5**

Contexte réglementaire

Contexte

Le Groupe SERVIER ayant décidé de regrouper tous ses sites de recherches sur le pôle Saclay ouvert en 2023, les activités du site de Croissy-sur-Seine ont progressivement cessé jusqu'à une fermeture totale en avril 2024.

Afin de valoriser et reconverter ce site industriel, un projet mixte complémentaire aux activités économiques est prévu dans l'actuel zone UL (secteur ULa) du plan de zonage de Croissy-sur Seine.

Néanmoins, les règles du PLU actuel ne permettent pas la mise en œuvre du projet en l'état. Il est donc envisagé de faire évoluer le PLU par une procédure de modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Justification du choix de la procédure

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est menée en application des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme, en vigueur lors du lancement de la procédure.

En particulier :

✓ Les modifications envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision du PLU dans la mesure où elles ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

✓ Les modifications envisagées ne relèvent pas non plus de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles n'ont pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

▪ Le renforcement des orientations du PADD

Concernant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Croissy-sur-Seine, il convient d'abord de préciser que l'assiette du projet ne se trouve pas dans les six secteurs identifiés au PADD, comme ayant une importance stratégique.

Néanmoins, cette opération s'inscrit pleinement dans ses grandes orientations, et dans les 3 axes qui le déclinent.

En premier lieu, le projet respecte les orientations de ***l'axe 2-Mixité urbaine et Habitat*** du PADD. Il prévoit des programmes d'hébergements pour des publics spécifiques. La résidence jeunes actifs, l'internat et la résidence locative avec services prévus se destinent à différents groupes démographiques (jeunes actifs, enfants, familles, ...), ce qui contribue à diversifier les populations sur la commune. Une « *offre mixte adaptée à toutes les classes d'âge* » est notamment encouragée par le PADD, ce que prévoit le programme considéré en proposant des solutions d'hébergement pour les mineurs (internat), les jeunes travailleurs (résidence pour jeunes actifs proposant des hébergements temporaires dédiés aux apprentis, saisonniers, alternants, stagiaires, ouvriers qualifiés, doctorants à proximité des acteurs économiques locaux) ou encore les cadres travaillant sur le territoire (résidence locative avec services).

Au 01/01/2013, le taux de logements sociaux atteignait 12,42% au titre de l'article 55 de la loi SRU. Depuis l'entrée en vigueur du PLU le 23/07/2013 et grâce à une démarche de veille du potentiel foncier sur tout le territoire communal, ce taux atteint **22,74%** au 01/01/2025. La reconversion du site afin d'y autoriser des hébergements permettrait de poursuivre cette dynamique et, à terme, d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux ou assimilés (hébergements).

Ce projet répond aux besoins et enjeux actuels et futurs.

En second lieu, en intégrant des espaces pour des activités sportives/bien-être et des bureaux pour TPE/PME, le projet contribue à **l'amélioration de la qualité de vie** du quartier et à la **dynamique économique** locale. En effet, les nouvelles infrastructures mixtes sportives et de bien-être pourront être directement utilisées par les Croissillons : elles permettront de renforcer et moderniser le niveau d'équipements de la commune, et d'améliorer la qualité de vie des habitants alentours. Concernant les bureaux et cellules d'activités, ils accueilleront différentes entreprises, pouvant créer des emplois, stimuler l'économie locale, contribuer à l'innovation, et ainsi renforcer le développement économique de Croissy.

Cette programmation diversifiée plaide pour les objectifs de mixité urbaine évoqués dans le PADD, tout en s'inscrivant dans une dynamique adaptée aux besoins actuels et futurs.

Par son emplacement excentré du cœur de ville de Croissy-sur-Seine, le projet n'entache pas l'identité du centre-ville de la commune évoqué dans l'axe 1 du PADD. Situé en bords de Seine, il permet cependant de valoriser les vues sur le fleuve, de renforcer le lien entre la commune et les paysages de berges. En résumé, ce projet s'inscrit dans ***l'axe 1-Identité et Attractivité*** et renforce même les continuités des espaces vers la Seine.

Pour finir, le projet respecte pleinement ***l'axe 3-Cadre de vie et environnement*** du PADD en intégrant des îlots végétalisés, un mail central paysager et des espaces extérieurs pour les hébergements. Ces aménagements contribuent à la préservation des paysages et des milieux naturels en favorisant la biodiversité en milieu urbain et l'amélioration du cadre de vie des habitants. Les circulations piétonnes et cyclables prévues sur le site s'alignent avec les initiatives de mobilités douces promues par le PADD. En outre, l'atteinte de performances énergétiques

améliorées par rapport au site existant garantissent un équilibre harmonieux entre urbanisation et respect de l'environnement.

En résumé, le projet envisagé n'entrave pas les trois thématiques d'orientations d'aménagement inscrites au PADD de Croissy-sur-Seine, et contribue même à en renforcer certains axes.

- Une majoration limitée des droits à construire

Ensuite, concernant la majoration des droits à construire, la zone ULa sur laquelle se trouve le site autorise une hauteur de 15 mètres pour une emprise au sol de 60% maximum. Le futur sous-secteur ULe prévoira, quant à lui, une graduation des hauteurs suivant les bâtiments, avec une hauteur maximale de 16 mètres pour une emprise au sol de 60%. Ainsi, le calcul de majoration des possibilités de construire est le suivant :

$$\left(\frac{16 \times 0,60}{15 \times 0,60} - 1 \right) \% = +6,7\% < 20\%$$

La majoration des droits à construire est donc bien inférieure à 20%.

- L'absence de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

L'emplacement en zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du site du projet permet de protéger les habitants des risques de nuisances. Les prescriptions de cette zone prévoient par exemple une cote NGF minimale d'implantation des planchers de rez-de-chaussée pour limiter les risques d'inondations des bâtiments. Le site étant concerné par ces prescriptions, elles devront nécessairement être prises en compte dans la conception du projet : la modification du PLU ne constitue donc pas une évolution de nature à induire des risques de nuisances.

Par ailleurs, aucune réduction de protection, de zone forestière ou naturelle n'est concernée par le projet.

La procédure de modification simplifiée est donc adaptée.

Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire. Elle a été engagée par arrêté municipal n° AP-URB-2025-046 du 1^{er} avril 2025.

- Les étapes de la procédure

Saisie d'une demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée du PLU, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a décidé, par avis conforme délibéré n°AKIF-2025-035 du 21/05/2025, de soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du PLU, celle-ci étant susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et la santé humaine.

Une évaluation environnementale a donc été réalisée et a fait l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale le 02 mars 2026. Par avis délégué n°014510/APP du 02 juin 2026, l'Autorité environnementale a formulé 4 recommandations auxquelles la ville répond par un mémoire qui sera joint au dossier mis à disposition du public.

Une concertation préalable a également été menée du 03 au 25 novembre 2025 inclus. Cette concertation préalable avait pour but de permettre aux habitants, associations locales et toute autre personne concernée par le projet de prendre connaissance des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU et de donner un avis sur les évolutions envisagées et, le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces évolutions.

Par délibération en date du 09 décembre 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation préalable concluant qu'aucune des observations recueillies n'était de nature à remettre en cause les objectifs et la procédure de modification simplifiée du PLU.

▪ La mise à disposition du public

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'une durée d'un mois des éléments du dossier.

Les modalités de la mise à disposition du public ont été approuvées par délibération n°1 du conseil municipal du 1^{er} juillet 2026.

Cette procédure suppose, conformément aux articles L. 153-47 et L. 153-48 du code de l'urbanisme :

- la réalisation d'un dossier de modification précisant les motifs et le contenu de la modification envisagée ;
- la transmission du dossier aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU qui peuvent, le cas échéant, émettre un avis ;
- la mise à disposition du public du dossier de modification, accompagné des avis des personnes publiques associées, pendant un mois minimum, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, enregistrées et conservées dans un registre.

A l'issue de la mise à disposition du dossier, un bilan des observations formulées sera établi.

Ce bilan sera présenté par le Maire devant le Conseil Municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet de plan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, et des observations du public.

Présentations des modifications

▪ Création d'une OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « **Partie du Chemin de Ronde - site D5** », permet d'encadrer le développement de l'ancien site industriel artificialisé qui occupaient les parcelles AP8-9-11-12-76, en proposant plus de mixité et en fixant des invariants et principes d'aménagement directeurs, en cohérence avec le respect du patrimoine existant et la pérennité du quartier.

Les constructions n'excéderont pas 5 niveaux de plancher, et une variation des hauteurs visera à une insertion du projet respectueuse de son contexte.

L'aménagement, par la mise en place d'un mail vert central et la restauration de haies et d'espaces herbacés favorables à la biodiversité et notamment l'avifaune, favorisera la transition entre le paysage hydraulique des bords de Seine et l'urbanisation du site.

Légende

Zones

- UE
- UE avec obligation de traitement des eaux de ruissellement
- ULa
- UBa
- Na
- Ns

Servitudes

- Servitude de réserve pour la réalisation de programmes de logements au titre de L123-2 du CU
- Périmètre d'OAP

LE PEGC

LE VESINET

Na

UE

ULa

UBa

Ns

© 2016 - Mairie de L'Esclapart

Légende

Zones

- UE
- UE avec obligation de traitement des eaux de ruissellement
- ULa
- ULa avec obligation de traitement des eaux de ruissellement
- UBa
- Nla
- Ne

Servitudes

- Servitude de réserve pour la réalisation de programmes de logements au titre de l'article 60 du C.U.
- Périodes d'OAP

■ Adaptation du règlement du PLU

Afin de permettre le développement de ce projet mixte, il est nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone UL pour y intégrer le sous-secteur ULe et ses quelques dispositions spécifiques :

- autoriser les constructions destinées aux *Equipements publics ou privés d'intérêt collectif, l'Habitation, les Commerces, les Bureaux, l'Artisanat, l'Industrie et les constructions de laboratoire et de recherche et de développement* et préciser les occupations du sol interdites ;
- adapter la règle de hauteur sur ce sous-secteur ;
- adapter les règles d'espaces libres et de plantations de la zone aux spécificités du site (nécessité d'imperméabiliser la parcelle au vu de la proximité du champ captant d'AEP du Pecq) ;
- adapter les règles de stationnement du sous-secteur ;
- élargir la largeur des accès des véhicules ;
- et préciser les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol dans le sous-secteur créé.

Il est également nécessaire de préciser la notion d'usage *Hébergement* au glossaire dans la destination Habitation, de sorte à y inclure la notion de Résidence Jeunes Actifs. *L'Hébergement* ne correspondant pas à une nouvelle destination, simplement à une précision de la destination *Habitation*.

Il convient également de préciser la définition d'« *Equipement public ou privé d'intérêt collectif* » dans le glossaire pour y intégrer la notion de santé et d'internat pour mineurs.

L'extrait du règlement ci-après fait ressortir les différences entre le règlement prévu pour le secteur ULe et celui actuellement en vigueur sur le site (zone ULa).

Il est précédé des explications justificatives, article par article.

EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLU

Modification simplifiée du PLU de Croissy-sur-Seine - Partie du Chemin de Ronde : site D5

Justifications des modifications par article :

L'article 1 du règlement de la zone UL du PLU est complété afin de préciser les utilisations du sol interdites similaires à l'ancienne zone.

L'article 2 du règlement de la zone UL du PLU est complété afin d'autoriser les destinations nécessaires, dans le respect de la programmation de l'OAP nouvellement créée favorisant la mixité fonctionnelle.

L'article UL 3 est modifié afin de porter la largeur des accès à 3,50 mètres au lieu de 3,00 mètres, en cohérence avec les autres zones du PLU.

Le secteur ULe est intégré aux articles 7, 8 et 9, en cohérence avec les règles précédemment applicables sur le secteur.

L'article 10 sera modifié pour adapter, à la marge, les hauteurs des bâtiments. Ces hauteurs résultent de la prise en compte du rehaussement des planchers de rez-de-chaussée conformément au règlement du PPRI.

Concernant l'article 12, le sous-secteur ULe créé comprend déjà des espaces de stationnement en infrastructures qui seront réutilisés. La programmation spécifique permise dans le cadre de l'OAP créée demande une adaptation des règles afin de favoriser l'utilisation des modes actifs, prôner l'utilisation des transports en commun et limiter le nombre de véhicules en surface et en circulation sur les axes existants notamment le chemin de Ronde.

L'article 13 relatif aux espaces libres est modifié en raison de la spécificité du sous-secteur ULe. Ce secteur se trouve dans le périmètre de protection rapproché du champ captant AEP du Pecq-Croissy, géré par SUEZ Eau France. Le taux d'espace libre imposé dans ces dispositions permettra d'assurer une réutilisation des espaces artificialisés et une renaturation d'une partie du sous-secteur.

Une disposition réglementaire visant à préserver les habitats naturels, en particulier de l'avifaune, est ajoutée à l'article UL 13.2.2 conformément à la recommandation n°3 de la MRAe.

Concernant l'intégration au glossaire de précisions sur les destinations : les destinations inscrites dans le glossaire sont précisées et détaillées pour les PLU non alurisés, comme celui de Croissy sur Seine. La destination *Habitation* dans le glossaire est modifiée pour inclure l'hébergement de jeunes actifs. La destination *d'Equipement public ou privé d'intérêt collectif* est quant à elle complétée pour inclure les établissements de soins et santé et les internats pour mineurs.

Les modifications du règlement sont mises en évidence en **rouge** dans les extraits ci-dessous.

Extraits du règlement avant/après modification simplifiée du PLU de la zone ULe	
<i><u>Règlement actuel</u></i>	<i><u>Règlement futur</u></i>
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 »).	- 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.	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. - Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs ULe - 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 »).
ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
<u>UL 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES</u> [...] <u>UL 2.2 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS</u> [...] Sont admis dans toute la zone : [...] 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.	<u>UL 2.1 - DISPOSITIONS GENERALES</u> [...] <u>UL 2.2 - CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS</u> [...] Sont admis dans toute la zone : [...] UL 2.2.1 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur ULa et ULe -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 [...] 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. - <u>Respect des dispositions de la ZPPAUP</u> (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).	- 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 [...] UL 2.2.3 - Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs ULa, ULb et ULe - 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. - <u>Respect des dispositions de la ZPPAUP</u> (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). UL 2.2.4 - Dispositions complémentaires applicables dans le secteur ULe - Toutes constructions à usage d'équipement public ou privé d'intérêt collectif, ainsi que les constructions qui leur sont liées. - Les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des constructions, installations et aménagements. - Les constructions à usage d'habitation - Les locaux à usage de bureaux, d'artisanat, d'industrie et de commerces. <u>UL 2.3 - CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX</u> En application des dispositions des articles L.111-13 et L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute construction à destination de logements collectifs ou toute réalisation de logements collectifs doit affecter au "logement social" (en référence aux dispositions du code de la construction et de l'habitation), un nombre minimal de logements, soit :
---	--

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

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	
<u>UL 3.1 - DESSERTE ET ACCES</u> [...] 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. <u>UL3.2 - VOIRIE</u> [...]	<u>UL 3.1 - DESSERTE ET ACCES</u> [...] 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 3,50 mètres entre constructions, bâtiments, installations ou clôtures y compris piles poteaux, éléments de construction ponctuels. <u>UL3.2 - VOIRIE</u> [...]

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<u>UL 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES</u> 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 générales Secteur 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, 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 ULd 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 devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 5,00mètres ($L \geq H$ 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).	<u>UL 7.1 - DISPOSITIONS GENERALES</u> 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 générales Secteur ULa et ULe : 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, ULb et ULe : 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 ULd 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 devra être au moins égale à la hauteur de cette façade ou partie de façade en ce point avec un minimum de 5,00mètres ($L \geq H$ 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).

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE																	
[...] 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 8.2 - SECTEUR ULa et ULe 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. [...]																
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. <table border="1"> <tr> <td>Secteur ULa</td><td>L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 60% de la superficie de la parcelle</td></tr> <tr> <td>Secteur ULb</td><td>L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 50% de la superficie de la parcelle</td></tr> <tr> <td>Secteur ULc</td><td>Non réglementé</td></tr> <tr> <td>Secteur ULd</td><td>Non réglementé</td></tr> </table> 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.	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 9.1 - 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. <table border="1"> <tr> <td>Secteur ULa et ULe</td><td>L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 60% de la superficie de la parcelle</td></tr> <tr> <td>Secteur ULb</td><td>L'emprise au sol maximale des constructions sur une même parcelle ne peut être supérieure à 50% de la superficie de la parcelle</td></tr> <tr> <td>Secteur ULc</td><td>Non réglementé</td></tr> <tr> <td>Secteur ULd</td><td>Non réglementé</td></tr> </table> 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.	Secteur ULa et ULe	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
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																
Secteur ULa et ULe	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																

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 MAX
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.

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 MAX
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
Secteur ULe	16,00 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.

	UL 10.2.3 - Secteur ULe Dans le périmètre du secteur d'orientations d'aménagement et de programmation <i>Partie du Chemin de Ronde - site D5</i> figurant aux documents graphiques du PLU, le nombre maximal de niveaux par bâtiments est fixée sur le plan dudit secteur d'orientations. Ce nombre de niveaux maximal devra être respecté.
ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
<u>UL 12.1 - DISPOSITIONS GENERALES</u> 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. <u>UL 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR</u> <u>UL 12.2.1 - Normes de stationnement</u> - 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.	<u>UL 12.1 - DISPOSITIONS GENERALES</u> 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, sauf si les dimensions des places existantes sont suffisantes pour répondre aux besoins en stationnement de véhicules automobiles et deux roues motorisés. 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. <u>UL 12.2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES A MOTEUR</u> <u>UL 12.2.1 - Normes de stationnement</u> - Pour les constructions à destination d'habitation : •Secteur ULe : l'équivalent de 75% de la Surface de plancher telle que définie par les dispositions de l'article R112-2 du code de l'urbanisme. Autres secteurs : 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 FERMÉES	BOXES
LONGUEUR	5,50 mètres, 6,50 mètres en cas de place double	5,50 mètres
LARGEUR	3,50 mètres	3,50 mètres
DÉGAGEMENT	6,00 mètres	6,00 mètres

- 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.

• Secteur ULe : 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.

- 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 FERMÉES	BOXES
LONGUEUR	5,50 mètres, 6,50 mètres en cas de place double	5,50 mètres
LARGEUR	3,50 mètres	3,50 mètres
DÉGAGEMENT	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 12.2.3 - 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 l'usage de l'ensemble, 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 ; 1,30 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.

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 l'usage de l'ensemble, 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 ; 1,30 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. <u>UL 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES</u> 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.	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. <u>UL 13.1 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES</u> Pour l'application du présent paragraphe et par dérogation à la définition ci-dessus, ne sont pas considérés comme surfaces non construites au sens du présent article, les voies de circulation et emplacements de stationnement des véhicules lorsque leur imperméabilisation et le traitement des eaux de ruissellement qui y sont recueillies sont indispensables en raison de la proximité de captages destinés à la préparation d'eau potable ; cette disposition s'applique aux espaces délimités sur le plan de zonage. 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 ...).

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%
Secteur ULe	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 ...).
- En secteur ULe, les haies arbustives seront restaurées par des haies multi-strates champêtres d'essences locales favorables à l'avifaune, telles que l'if et le genévrier.

Précision au glossaire de la destination « **Habitation** » : *cette destination comprend tous les logements, et les bâtiments à usage d'hébergement, c'est-à-dire les bâtiments avec services collectifs permettant l'accueil de public spécifique (actifs, jeunes actifs, étudiants, personne porteuse de handicap mental ou physique...)*

Précision au glossaire de « **Equipement public ou privé d'intérêt collectif** » : *Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :*

-les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, administratifs, de santé, etc.) comme par exemple : internat pour public spécifique, résidence étudiante, résidence senior, maison-relais, crèche, résidence sociale, ...

-les bâtiments d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol)