



ANNEXE N° 1 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE N° C2024/12/02 du 11 DECEMBRE 2024

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AU TITRE DES ARTICLES L. 132-7, L. 132-9 DU CODE DE L'URBANISME ET ASSOCIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 132-13 DU MEME CODE

Liste des personnes publiques associées au titre des articles L. 132-7, L. 132-9 du Code de l'urbanisme

- La Commission interdépartementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) et le Centre Régional de la Propriété Forestière ;
- Les personnes publiques associées (PPA), à savoir :
- Les huit villes de l'EPT
- L'État représenté par le Préfet des Hauts-de-Seine
- La Région Ile-de-France
- Le Département des Hauts-de-Seine
- La Métropole du Grand Paris (MGP)
- Ile-de-France Mobilités (IDFM)
- La Société nationale des chemins de fer (SNCF)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) des Hauts-de-Seine
- La Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) des Hauts-de-Seine
- La Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France
- La Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc

Liste des personnes publiques consultées au titre de l'article L. 132-13 du Code de l'urbanisme

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Les établissements publics territoriaux suivants : Paris Ouest la Défense, Vallée Sud Grand Paris- Les villes limitrophes suivantes : Paris, Clamart, Garches, Malakoff, Saint-Cloud, Vaucresson, Vélizy-Villacoublay, Versailles, Viroflay- Seine Ouest Habitat et Patrimoine- Hauts-de-Seine Habitat- Immobilière 3F- Association ESPACES- Association Environnement 92- Association Val-de-Seine Vert- L'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP)- La Régie autonome des transports parisiens (RATP)- L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)- La Société des Grands Projets (SGP) | <ul style="list-style-type: none">- Le Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF)- Le Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP)- Le Syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Île-de-France (SIGEIF)- Le Syndicat intercommunal de la périphérie de Paris pour les énergies et les réseaux de communication (SIPPEREC)- Le Centre national de la propriété forestière (CNPFF)- Voies Navigables de France (VNF)- Haropa Port- Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB)- ENEDIS- GRT gaz- RTE |
|--|--|

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Plan local d'urbanisme intercommunal

ANNEXE N° 2 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE N° C2024/12/02 du 11 DECEMBRE 2024

MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLUI POUR TENIR COMPTE DES RECOMMANDATIONS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Recommandations	Modifications apportées au dossier de PLUi
Recommandation n°3	Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi ont été complétés par l'ajout d'un indicateur sur le nombre de personne habitant et travaillant à GPSO.
Recommandation n°4	Le résumé non technique a été complété avec une présentation générale du projet de PLUi.
Recommandation n°5	Concernant l'articulation du PLUi avec les programmes et documents cadres supérieurs : le chapitre dédié a été complété.
Recommandations n°8 et 9	L'évaluation environnementale a été complétée pour présenter les différents scénarii théoriques de développement étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, leurs impacts et les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) correspondantes. Elle est également complétée par une présentation des évolutions réglementaires sur deux points essentiels du PLUi : la pleine terre et le patrimoine, afin de proposer au lecteur une déclinaison concrète de l'itérativité de la démarche d'évaluation environnementale.
Recommandation n°10	Les compléments apportés à l'évaluation environnementale sur les scénarios de développement théoriques (Recommandation n°8 et 9) constituent des éléments de réponse. La partie « Justification des choix » a également été complété(e) avec des éléments d'analyse sur le potentiel de production de logements.
Recommandation n°17	Portant sur les risques relatifs aux anciennes carrières, les cartes d'aléas ont été ajoutées en annexe, et des extraits de ces cartes ont été intégrés dans l'état initial de l'environnement.
Recommandation n°21	Concernant le sujet de la pollution atmosphérique : des compléments ont été apportés dans l'Etat Initial de l'Environnement
Recommandation n°27	Le règlement a été modifié pour ne pas entraver l'utilisation de matériaux à albédo élevé pour les toitures, dans le cadre de la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Plan local d'urbanisme intercommunal

ANNEXE N° 3 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE N° C2024/12/02 du 11 DECEMBRE 2024

RESUME DES AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES CLASSES PAR THEMATIQUES

Les avis émis par les personnes publiques associées ou consultées peuvent être résumés selon les grandes thématiques suivantes :

Thématiques	Résumé des avis
Logement, mixité fonctionnelle et sociale, rénovation énergétique	<p><u>Avis des personnes publiques associées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Etat suggère d'approfondir l'axe de travail relatif à la reconversion bureaux-logements et d'identifier les îlots mutables pour favoriser la production de logements et maîtriser les secteurs de densification. - L'Etat suggère d'affiner la règle de mixité fonctionnelle et sociale en créant des sous-secteurs au sein de la zone U1. - L'Etat a formulé un avis favorable sous la réserve d'apporter deux améliorations portant sur deux points concernant la nécessité d'augmenter les objectifs de production d'une part de logements, notamment en favorisant la transformation des bureaux en logements, et d'autre part de logements sociaux en mobilisant l'ensemble des outils incitatifs pour la production de logements sociaux et en s'appuyant sur l'élaboration des contrats de mixité sociale pour les villes carencées du territoire. L'Etat souligne cependant que les propositions d'évolutions du PLUi formulées par GPSO sur l'augmentation des objectifs de production de logement social et d'augmentation de la transformation de bureaux en logements permettraient de mettre en œuvre cette recommandation. - Enfin l'Etat enjoint le PLUi à intégrer des dispositions permettant la mise en place d'emplacements pour les gens du voyage. - La Métropole du Grand Paris se positionne en faveur de l'intensification des programmes bâtis, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs. - La Métropole rappelle qu'il revient à l'EPT de tout mettre en œuvre pour atteindre l'objectif territorial de construction de logements défini par le SRHH. <p><u>Avis des villes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La Ville de Boulogne-Billancourt propose de remplacer le terme "Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)" par une formulation plus générale : « l'ensemble des dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et environnementale des constructions ». - La Ville de Boulogne-Billancourt propose également de préciser la règle des linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale pour la rendre plus finement adaptée au contexte de chaque rue. - En termes de mixité sociale, la Ville de Vanves propose d'inclure les logements locatifs intermédiaires dans les logements sociaux du PLUi, avec une limite de 5% de ces logements dans le nombre total de logements sociaux et d'exclure les programmes de logements sociaux ou locatifs intermédiaires des secteurs de taille minimale de logements. - Concernant la mixité fonctionnelle, la Ville de Sèvres suggère d'en rehausser le seuil de déclenchement ou les destinations concernées.
Morphologie, implantations des constructions	<p><u>Avis des personnes publiques associées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Département préconise de favoriser l'implantation de nouvelles constructions en retrait de la limite parcellaire sur l'ensemble des routes départementales. <p><u>Avis des villes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ville-d'Avray demande, dans le secteur U1-H (centre-ville), de reprendre les règles du PLU local concernant le gabarit constructible et les règles d'implantation. Elle suggère également des évolutions relatives à des sites précis (implantation en retrait le long du parc Robert Schuman, recul le long du mail Bosvieux) ou relatives à la distance minimale entre deux constructions. - La Ville de Boulogne-Billancourt propose d'exclure le sous-secteur U3-C-1 (secteurs pavillonnaires concernés par des plans masse) de la règle de transition de hauteur avec le secteur U1-A (centralité). - La Ville de Chaville propose d'appliquer en zone de centralité de la ville une règle d'implantation prenant en compte les espaces écologiques et paysagers protégés en bordure de voie tel que mentionné dans le Secteur U1-B (abords des gares de Chaville). - La Ville de Vanves propose plusieurs évolutions quant aux règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies ou encore par rapport aux limites séparatives. - La Ville de Meudon propose de rectifier certains textes des OAP sectorielles. Elle propose également que dans le règlement écrit des précisions soient apportées sur les règles de recul des constructions par rapport à la hauteur et à l'alignement, ainsi que sur les toitures autorisées (terrasses ou à pente). - La Ville de Sèvres a également proposé plusieurs ajustements de dispositions relatives à la morphologie et à l'implantation des constructions.
Mobilités et stationnement	<p><u>Avis des personnes publiques associées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ile-de-France Mobilités (IDFM) a formulé plusieurs propositions relatives au projet de PLUi, en lien avec la mise à jour d'informations ou de cartographies relatives à des projets de transport collectif.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant le stationnement automobile et vélo, IDFM recommande de compléter certaines normes pour des destinations spécifiques, telles que les commerces de gros, les équipements culturels et culturels (salles d'art, lieux de culte), et de corriger les prescriptions pour le stationnement des vélos dans les constructions neuves. <p><u>Avis des villes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La Ville d'Issy-les-Moulineaux souhaite qu'il soit précisé que les réductions du nombre de places de stationnement à créer ou à maintenir issues des trois règles sur l'autopartage, la mutualisation et le foisonnement ainsi que la règle alternative pour améliorer la qualité des immeubles d'habitation ne se cumulent pas, afin de garantir un nombre suffisant de places sur le terrain du projet et éviter le report sur l'espace public (destiné à accueillir les modes actifs voir être végétalisé). - La Ville de Boulogne-Billancourt propose de préciser les modalités de calcul des places à créer et les cas d'exemption et d'assouplir le périmètre de compensation des places (rayon de 300m). - Ville-d'Avray propose de permettre la réalisation des aires de livraison sur la voirie, sous réserve de l'accord du gestionnaire.
Activités économiques et logistique	<p><u>Avis des personnes publiques associées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La Métropole recommande un assouplissement du règlement dans certaines zones afin de permettre l'implantations de sites de logistique urbaine. - L'Etat recommande de restreindre davantage la production d'immobilier tertiaire sur le territoire. - L'Etat encourage le PLUi à mieux prendre en compte les évolutions des activités économiques et les nouvelles typologies d'emplois qui pourront voir le jour sur le territoire. L'Etat invite également à préciser la nature des activités artisanales et productives que le PLUi souhaite promouvoir.
Gestion de l'eau	<p><u>Avis des personnes publiques associées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le Département, il est souhaitable de prévoir des possibilités d'adaptation de la gestion des eaux pluviales en fonction des contraintes et opportunités observées sur site, notamment en zone 2, qui correspond aux zones d'aléas liés à la présence d'anciennes carrières et de risques de mouvement de terrain. - Par ailleurs, conformément au règlement départemental d'assainissement, le Département précise que toutes les solutions doivent être recherchées pour limiter l'apport d'eaux pluviales au réseau, en favorisant les solutions à ciel ouvert et végétalisées. - La Métropole du Grand Paris a formulé plusieurs recommandations vis-à-vis de l'OAP Continuités écologiques, relatives notamment à la préservation des zones humides ou des cours d'eau.
Nature en ville, biodiversité, consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<p><u>Avis des personnes publiques associées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Etat propose que soient intégrées des zones de quiétude inaccessible au public dans les trames vertes et bleues afin de favoriser la biodiversité. - La Métropole du Grand Paris demande des précisions quant à la localisation et la nature des projets de consommation d'ENAF envisagés. - Concernant la trame verte, le Département recommande vivement de privilégier les espèces les plus favorables à une adaptation au changement climatique. <p><u>Avis des personnes publiques consultées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'association Environnement 92 préconise un encadrement plus précis des exceptions aux interdictions d'abattage des arbres liées à l'intérêt général. - La SGP suggère d'adapter les règles sur les dimensions des fosses des arbres. <p><u>Avis des villes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant les règles de pleine terre dans le règlement, la Ville de Boulogne-Billancourt estime qu'il serait souhaitable de préciser la rédaction des cas d'exemption, par exemple les conditions cumulatives qui apparaissent contraignantes ou encore les cas des travaux sur l'existant. - La Ville de Chaville propose de compléter le cahier des espaces écologiques et/ou paysagers protégés avec d'autres éléments à protéger tels que les mares.
Propriétés et projets des personnes publiques associées ou consultées	<p>Les remarques portant sur des parcelles appartenant à des personnes publiques ou concernées par leurs projets relèvent essentiellement de demandes d'évolutions relatives à la mise en œuvre de projets, en proposant l'intégration d'exceptions ou d'exemptions de règles générales, ou des demandes de modification de prescriptions localisées.</p> <p><u>Avis des personnes publiques associées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Département a proposé des adaptations de plusieurs zonages et d'OAP (Ile Seguin, Continuités écologiques) compte tenu de la nature de ses équipements et projets en matière de voirie notamment. - SNCF Immobilier demande une dérogation à la règle générale sur l'abattage d'arbres, considérée comme incompatible avec les besoins de maintenance ferroviaire et à la protection des talus ferroviaires. Elle se positionne également pour la vérification ou l'évolution d'emplacements réservés. Par ailleurs, elle rappelle l'importance des servitudes sur ses infrastructures et des règles applicables, et les obligations de consultation en cas de projets à proximité du domaine public ferroviaire. - L'Etat estime nécessaire que le périmètre de zone naturelle soit repris sur le secteur du projet de Chalais-Meudon (site de l'ONERA).

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Avis des personnes publiques consultées

- L'AP-HP a formulé des demandes d'évolutions du règlement ou de l'OAP du site Rothschild, relatives à la parcelle sur laquelle est implantée l'hôpital Ambroise-Paré à Boulogne-Billancourt, afin que le cadre réglementaire permette la mise en œuvre du projet « Nouveau Garches à Ambroise Paré » prévoyant la construction de quatre nouveaux bâtiments.
- RTE a formulé plusieurs demandes d'évolution du PLUi en lien avec les ouvrages du réseau public de transport d'électricité : report des servitudes d'utilité publique dans le PLUi, adaptation des règles d'implantation et de construction et des règles de hauteur et de prospect dans les zones traversées par des ouvrages de RTE, déclassement des Espaces Boisés Classés traversés par des lignes aériennes, prise en compte des infrastructures à proximité des emplacements réservés pour des aménagements de voirie.
- Haropa Port estime que le projet de franchissement entre l'île Monsieur à Sèvres et la rive droite à Boulogne-Billancourt qui figure dans l'OAP Berges de Seine, pourrait obérer les capacités du Quai à Usage Partagé du port Legrand.
- La Société des Grands Projets (SGP) expose diverses demandes d'adaptations du PLUi visant à assurer la prise en compte du Grand Paris Express. Ces demandes consistent soit en l'intégration des mises en compatibilité des plans locaux d'urbanisme réalisées à l'occasion des Déclarations d'Utilité Publique, soit en des adaptations aux contraintes techniques inhérentes à la réalisation d'infrastructures de transport public.
- Le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France a formulé des demandes de dispositions particulières pour certains articles du règlement afin de permettre l'évolution des ouvrages d'eau potable implantés sur le territoire de l'EPT.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Plan local d'urbanisme intercommunal

ANNEXE N° 4 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE N° C2024/12/02 du 11 DECEMBRE 2024

RESUME DU RELEVÉ DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PORTANT SUR LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC, ORDONNÉ PAR THÉMATIQUES PRINCIPALES

Thématiques	Résumé du relevé de la commission d'enquête sur les contributions
Morphologie urbaine (26% des contributions)	Cette thématique a rassemblé le plus grand nombre de contributions lors de l'enquête publique. Les demandes portaient sur des modifications du règlement ou des dérogations portant sur le zonage et les règles morphologiques (implantation des constructions, règle de hauteur, complément de hauteur en cas de rénovation énergétique, emprise au sol) ainsi que des demandes portant sur des sites précis (zonage de certaines parcelles, emplacements réservés, articulation des dispositions du règlement avec des projets notamment).
Environnement, énergie, santé, risques (22% des contributions)	D'une manière générale, le public s'est montré favorable aux orientations du PLUi sur l'environnement, notamment pour le renforcement des protections. Le public a exprimé des demandes d'identification de continuités écologiques ou de correction de périmètre de classement de certains espaces ou de changement de zonage. On note également plusieurs remarques générales ou questions relatives à la protection des espaces naturels, à l'impact de l'exploitation forestière, à la mise en œuvre concrète des continuités écologiques, à la largeur des bandes de lisières forestières, aux coefficients de pleine terre et biotope surfacique, à la plantation d'arbres, la lutte contre les îlots de chaleur urbains, le développement des énergies renouvelables comme la géothermie ou encore les risques (inondations, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, risques liés aux carrières). Certaines contributions soulèvent aussi les questions des nuisances sonores, des pollutions atmosphériques ou des biodéchets.
Patrimoine, paysages (17% des contributions)	Plusieurs observations ont abordé la question de la protection du patrimoine bâti et notamment le classement de maisons dans les catégories « remarquable » ou « d'intérêt », certaines exprimant des inquiétudes liées au classement de leur parcelle. Plusieurs contributions soumettent des suggestions d'inclusion de biens qui mériteraient, selon l'avis exprimé, une identification et un classement. Certaines observations ont porté sur les choix urbanistiques et architecturaux susceptibles d'améliorer le « confort esthétique » des vues depuis la voirie ou encore sur la protection du patrimoine arboré et végétal, incluant des suggestions de classement d'arbres ou des demandes de retrait de classement. Plusieurs contributions sont relatives au patrimoine paysager de manière plus large : sentes, lisières de forêts, continuités écologiques et paysages, valorisation des bois et forêts.
Mobilités, déplacements, stationnement (12% des contributions)	Sur cette thématique, plusieurs remarques « générales » ont porté sur le stationnement, le trafic et l'utilisation individuelle de la voiture thermique, le partage des usages entre modes de déplacement dans l'espace public, l'amélioration des liaisons piétonnes et cyclables et la sécurisation des stationnements vélos, la catégorisation des voies, le réseau de bus, la perméabilité des places de stationnement ou encore les franchissements de la Seine. Plusieurs interrogations plus précises ou demandes localisées ont porté sur les dispositions relatives au stationnement comme le ratio d'emplacement de stationnement par rapport au logement, la classification de certaines sentes, la desserte piétonnière de sites particuliers ou encore des emplacements réservés aux voies publiques.
Logement - densification - mixité sociale (9% des contributions)	Il s'agit de contributions sur la densification soit très générales à l'échelle du territoire ou à l'échelle d'une commune, soit sur des secteurs de projets identifiés. D'autres contributions concernent des demandes de dérogation aux règles de taille de logement ou de mixité sociale. A noter le très faible nombre d'observations concernant le logement social et la mixité sociale au sens large et les dispositions retenues dans le projet de PLUi.
Contributions sur d'autres sujets divers (7% des contributions)	Ces contributions concernent des sujets très variés autres que ceux des thématiques définies et en lien avec le PLUi. Elles portent par exemple sur la concertation, les clôtures des propriétés, le lexique du règlement, l'aspect extérieur des constructions, l'ajout de nouvelles OAP thématiques, etc.
Forme du dossier, méthodologie (3% des contributions)	Il s'agit de contributions relatives à des demandes de précision sur l'application du règlement ou de signalements d'erreurs matérielles, ou encore des remarques relatives à l'organisation de l'enquête publique ou la lisibilité du dossier.
Économie, emploi, activités, proximité, équipement, mixité fonctionnelle (2% des contributions)	Ces contributions portent sur des sujets ponctuels comme la demande de préservation et de rénovation d'une école, des précisions à apporter sur la destination au sens du PLUi de certains types de bâtiments, la préservation de la vocation industrielle du site de l'ONERA à Meudon ou encore de transformation de ce site en lieu de formation. Le public a également exprimé des demandes relatives à un tracé de linéaire de rez-de-chaussée actif ou de linéaire de façades commerciales dans une OAP. On note également une demande de limitation du développement tertiaire. Des observations plus générales peuvent aussi être observées comme l'encouragement de la création d'emplois.
Sujets hors PLUi (2% des contributions)	Il s'agit de contributions sans lien avec le PLUi (circulation des véhicules, projets en cours, compétences de GPSO...) ou émanant de personnes qui se sont trompées d'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Plan local d'urbanisme intercommunal

ANNEXE N° 5 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE N° C2024/12/02 du 11 DECEMBRE 2024

RESUME DE L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ORGANISE PAR GRANDES THEMATIQUES

Thématiques	Résumé de l'avis de la commission d'enquête
Méthode, lisibilité du dossier, documents, plans, concertation	<p>La commission d'enquête considère que le nombre de personnes ayant participé à l'enquête publique s'élève environ à 1000, en additionnant les présences en permanences, en réunion publique et la participation sur les registres papier et numérique (447 contributions).</p> <p>La commission propose plusieurs recommandations et suggestions visant notamment à prolonger l'action de GPSO en faveur de la participation du public et de la communication autour de la mise en œuvre du PLUi une fois adopté. La commission incite également GPSO à renforcer la pédagogie du PLUi, tant dans le contenu et la structure du dossier lui-même que dans le cadre ultérieur de sa mise en œuvre et du suivi de son application.</p> <p>Sur cette thématique, la commission d'enquête formule 2 observations, 5 suggestions et 5 recommandations.</p>
Logement, habitat, mixité sociale, densification raisonnée	<p>La commission d'enquête relève que cette thématique a suscité plusieurs contributions portant pour beaucoup sur la crainte d'une densification du territoire. La commission considère que le PLUi est compatible avec les documents de rang supérieur en matière de production de logement, et qu'il n'est de toute façon pas possible de prédire de façon fiable le rythme de production des futurs logements. Ainsi, la commission d'enquête considère avec la réponse apportée par GPSO sur les capacités théoriques permises par le PLUi que l'avis de l'Etat au sujet de l'objectif de production de logements en compatibilité avec les documents supérieurs est pris en compte de manière satisfaisante.</p> <p>Concernant le logement social, la commission note que le sujet a provoqué peu de contributions. Dans la continuité de l'avis de l'Etat, la commission émet une réserve au sujet de la création de logement sociaux à Boulogne-Billancourt (la réserve et la réponse donnée par la ville sont explicitées dans la partie suivante). La commission recommande par ailleurs de lever la contradiction du PLUi sur les gens du voyage, en autorisation le stationnement des caravanes dans les zones prévues à cet effet.</p> <p>Sur cette thématique, la commission d'enquête formule 4 suggestions, 1 recommandation et 1 réserve.</p>
Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés	<p>La commission d'enquête considère que ce sujet est au cœur du PLUi, et note qu'il a suscité plusieurs contributions. Elle souligne la difficulté d'élaborer des règles intercommunales tout en tenant compte des spécificités des villes. La commission constate que les contributions ont notamment porté sur les sujets suivants : le complément de hauteur dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique pour les collectifs, l'épaisseur des isolations thermiques par l'extérieur, l'esthétisme et des modalités de calcul de la hauteur des constructions dans les villes avec de fortes pentes. Plusieurs remarques ont également été transmises par les Villes à l'occasion de leur consultation.</p> <p>Les suggestions et recommandations de la commission portent notamment sur la prise en compte de demandes exprimées par les villes ou des personnes publiques sur des ajustements de règles générales ou localisées.</p> <p>Sur cette thématique, la commission d'enquête formule 6 suggestions et 10 recommandations.</p>
Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée	<p>La commission d'enquête remarque que ce sujet a fait l'objet de contributions du public sur les sujets suivants : espaces végétalisés, coefficient de pleine terre et de biotope surfacique, nuisances sonores, risques. Elle note que certains sujets abordés dans le PADD ou les OAP thématiques ne sont pas parfaitement déclinés dans le règlement. La commission émet deux réserves en demandant la modification d'une annexe du PLUi (annexe 5.1 relatives aux risques) et l'ajout au PLUi d'une carte des zones de raccordement obligatoire aux réseaux de chaleur. La commission émet par ailleurs plusieurs suggestions et recommandations visant notamment à clarifier des points du règlement et à en renforcer la justification (pleine terre, coefficient de biotope surfacique, gestion des eaux pluviales par exemple).</p> <p>Sur cette thématique, la commission d'enquête émet 9 suggestions, 13 recommandations et 2 réserves.</p>
Mobilité, déplacements, stationnement, OAP 3.2 mobilités et espaces publics	<p>La commission d'enquête note une certaine ambiguïté sur le rapport qu'entretiennent certaines contributions sur les mobilités avec le champ règlementaire du PLUi. A cet égard, elle note que le PLUi comporte tout de même des orientations relatives aux mobilités et à l'espace public dans le PADD et via une OAP dédiée à ce sujet. La commission suggère à GPSO de communiquer clairement sur le champ d'action de cette OAP à l'occasion de la mise en œuvre du PLUi. Par ailleurs la commission note que de nombreuses contributions portaient sur des sujets très localisés d'aménagement des espaces publics, et invite les services compétents de GPSO, des villes ou d'autres structures compétentes à y porter attention.</p> <p>Sur cette thématique, la commission d'enquête formule 4 suggestions.</p>
Proximité, économie, emploi, mixité fonctionnelle	<p>La commission d'enquête relève que les contributions sont peu nombreuses sur le sujet de l'économie et de l'emploi. Les contributions d'ordre général portent sur l'équilibre habitat/emploi et sont en faveur de l'emploi ouvrier et artisanal. D'autres contributions portent sur des sujets localisés comme le Parc des Expositions, la colline Rodin à Meudon ou encore les activités numériques. La commission précise que le mémoire en réponse de GPSO au PV de la commission répondait généralement d'une façon convaincante aux questions soulevées.</p> <p>Sur cette thématique, la commission d'enquête émet 1 suggestion et 3 recommandations.</p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Patrimoine, paysage, culture, éducation	<p>La commission d'enquête constate que les protections patrimoniales localisées ont suscité plusieurs contributions, le plus souvent pour s'opposer à des classements recensés au PLUi. A cet égard, la commission recommande à GPSO de réexaminer les règles relatives aux conséquences du classement en patrimoine remarquable ou d'intérêt. Elle recommande également d'adresser un courrier d'information à tous les propriétaires concernés, présentant les conséquences du classement, afin d'examiner les cas particuliers qui seront soumis en retour. Toutefois, le temps de la concertation étant achevé et compte tenu de la démarche spécifique de concertation faite à ce sujet en 2023, il ne paraît pas opportun d'adresser ce courrier à ce stade de la procédure.</p> <p>Sur cette thématique, la commission d'enquête formule 2 recommandations.</p>
Thématiques relatives aux Villes	<p>La commission d'enquête décline ensuite les thématiques spécifiques à chaque ville de l'EPT. Il s'agit essentiellement de sujets localisés portés par des propriétaires, des riverains, des associations ou des porteurs de projet. Certaines thématiques sont récurrentes à travers les villes : protections patrimoniales et arbres remarquables, règles morphologiques (calcul des hauteurs, surélévations), règles de pleine terre, espace public (aménagement ponctuels, piétonisations, création de sentes).</p> <p>Les contributions issues de porteurs de projets ou de propriétaires institutionnels consistent souvent en des demandes d'exception ou de dérogation de certaines règles afin de permettre la mise en œuvre de projets immobiliers. Les contributions déposées par des particuliers correspondent le plus souvent à des demandes de suppression de prescriptions localisées apposées sur leur propriété et qui génèreraient selon eux une dépréciation de leur bien ou de l'intégrité de leur parcelle. Enfin d'autres contributions, émanant notamment d'associations, adoptent un point de vue plus englobant et visent à modifier les règles à l'échelle de certaines zones au sein d'une ville.</p> <p>La commission d'enquête note que les services de GPSO ont souvent eu l'occasion d'apporter des explications sur ces questionnements ponctuels lorsqu'ils ont été exprimés durant les réunions publiques correspondantes. La commission formule par ailleurs des suggestions et recommandations visant à étudier ou prendre en compte dans la mesure du possible un certain nombre de ces demandes dans le PLUi soumis à approbation.</p> <p>Ces thématiques donnent lieu au total à 29 suggestions, 23 recommandations et une réserve de la commission d'enquête, la réserve étant subdivisée en cinq sous-réserves détaillées dans la partie suivante du présent document.</p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Plan local d'urbanisme intercommunal

ANNEXE N° 6 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE N° C2024/12/02 du 11 DECEMBRE 2024

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SUGGESTIONS, RECOMMANDATIONS ET RESERVES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Introduction

Le présent document recense les suggestions, recommandations et réserves émises par la commission d'enquête dans son rapport d'enquête final remis à GPSO le 3 octobre 2024.

Ce rapport contient 58 suggestions, 57 recommandations et 4 réserves dont une divisée en 5 sous-réserves.

Certaines de ces observations ne portent pas directement sur le contenu du PLUi soumis à approbation, mais plutôt sur sa mise en œuvre à venir, sur des évolutions futures du document ou sur des politiques publiques menées par ailleurs par GPSO.

Chacune des observations a été étudiée par l'établissement public territorial GPSO afin de déterminer l'opportunité et la possibilité technique d'en tenir compte dans le projet de PLUi soumis à approbation. La colonne « Suites données » du tableau présente la façon dont il a été tenu compte de chaque observation, et le cas échéant, la justification de la non-prise en compte.

Le rapport complet de la commission d'enquête est consultable sur le site internet de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest depuis le 18 octobre 2024 à l'adresse suivante : www.seineouest.fr ainsi que dans les locaux de GPSO et dans chaque mairie.

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Suggestion	S1 Compte tenu de l'intérêt pour le public des « balades urbaines » de découverte des enjeux de l'aménagement à l'échelon de l'un des « nouveaux » territoires de la Métropole du Grand Paris, la commission d'enquête émet l'idée que de telles balades soient à nouveau organisées lors des « bilans réglementaires » (c'est-à-dire des évaluations périodiques) de la mise en œuvre du PLUi.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant elle rejoint une réflexion en cours au sein de l'établissement public territorial pour pérenniser certaines balades urbaines réalisées lors de l'élaboration du diagnostic du PLUi et/ou proposer d'autres balades en lien avec des projets du territoire ou le suivi du PLUi.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Suggestion	S2 Compte tenu du nombre de tâches intercommunales déjà assumées par GPSO, la commission d'enquête suggère qu'une analyse spécifique, autant que possible quantifiable, de l'action de l'EPT dans la mise en œuvre du PLUi (par exemple : gestion des déchets, eau/assainissement, politique locale de l'habitat, espaces verts, mobilités, aménagement de l'espace public) prenne toute sa place dans l'évaluation régulière ultérieure de la mise en œuvre du PLUi, vecteur d'un projet de territoire.	Le PLUi comporte de nombreux indicateurs de suivi et d'évaluation qui seront mis à jour régulièrement et dont l'objet est d'assurer un suivi de la mise en œuvre du plan. Par ailleurs, un bilan sera effectué sur le PLUi dans le cadre du rapport d'activités de GPSO publié annuellement. Enfin, le PLUi fera l'objet d'un bilan au plus tard six ans après son approbation, en application des articles L.153-27 et suivants du code de l'urbanisme.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Suggestion	S3 La commission d'enquête suggère qu'au moins les annexes au règlement qui sont clairement opposables (cas des servitudes publiques) soient explicitement mentionnées dans un cartouche précédant la liste de toutes ces annexes parties intégrantes du PLUi. A la lecture de réponses du maître d'ouvrage à plusieurs questions, il est en effet apparu que cette distinction méritait réellement une clarification.	L'ensemble des OAP (partie 3 du dossier de PLUi) et la totalité des documents réglementaires (partie 4 du dossier de PLUi) sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme. Les annexes du PLUi (partie 5 du dossier) relèvent de nombreuses et diverses réglementations indépendantes du PLUi pour lesquelles il ne revient pas au maître d'ouvrage de se prononcer sur leur caractère opposable ou non. Des précisions pourraient être apportées dans le cadre du guide PLUi à destination des pétitionnaires.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Suggestion	S4 La commission d'enquête suggère que les recommandations de la MRAe quant à l'inclusion de documents sur l'aléa carrières et l'évaluation de la population exposée aux pollutions et au bruit trouvent suite dans les aménagements à apporter au projet de PLUi.	Les cartes présentant les aléas sur les risques carrières ont été ajoutées au dossier de PLUi soumis à approbation. En ce qui concerne l'évaluation de la population exposée aux pollutions et au bruit, l'Etat initial de l'environnement du dossier de PLUi arrêté présentait déjà des cartes de synthèse d'enjeux par grandes thématiques faisant ressortir des secteurs de forte sensibilité : <ul style="list-style-type: none"> - Une carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue (en page 137 de l'Etat Initial de l'Environnement) - Une carte de synthèse concernant les risque naturels (en page 201 de l'Etat Initial de l'Environnement) De plus, l'Etat Initial de l'Environnement comportait également, en page 234, un extrait de la carte « maîtriser les risques et lutter contre les dégradations

092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
 Date de télétransmission : 18/12/2024
 Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
			environnementales » provenant du SCoT de la Métropole du Grand Paris, mis à l'échelle du territoire de GPSO. En complément, des éléments relatifs à l'impact de l'évolution du parc automobile permettant une amélioration progressive de la qualité de l'air ont été introduits au chapitre 4.4.6 page 223 de l'Etat Initial de l'Environnement du dossier de PLUi pour approbation et les cartes de nuisances sonores générées par les bruits routiers et ferrés ont été actualisées.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Suggestion	S5 La commission d'enquête suggère de poursuivre la collaboration avec les établissements universitaires présents sur le territoire de GPSO pour proposer à des étudiants, comme ceux de l'école State Design, d'être associés à des travaux liés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, comme il apparaît que certains d'entre eux l'ont été à deux reprises en 2024.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant, GPSO a pris bonne note de cette suggestion et précise qu'à titre d'exemple un partenariat a été mis en place avec l'école Strate Design pour la traduction d'orientations du PLUi. Par ailleurs, d'autres partenariats de ce type existent déjà sur GPSO pour d'autres politiques publiques.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Recommandation	R1 La commission d'enquête, qui a éprouvé et relevé les difficultés de consultation et de référence du projet de règlement du fait qu'il n'a pas été explicitement donné de dénominations aux différentes parties qui le constituent, recommande d'examiner cette question avant l'adoption définitive du document. Une hiérarchie explicite en « chapitres », « articles » et « sous-articles » serait une piste possible.	La structuration du règlement a été modifiée en ce sens dans le projet de PLUi soumis à approbation.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Recommandation	R2 La commission relaie l'observation émise quant à la praticabilité des plans de zonage pour les personnes à vision daltonienne. Le maître d'ouvrage peut-il faire étudier une version électronique de ces plans adaptées à ces personnes ?	Cette possibilité sera étudiée à partir de dossier de PLUi approuvé.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Recommandation	R3 La commission d'enquête recommande au maître d'ouvrage de prendre en compte, dans une démarche proactive, les nombreuses observations (public, associations, services municipaux des Villes, commission d'enquête elle-même) tendant à densifier le lexique du règlement, tant en introduisant des termes qui n'y figurent pas qu'en rendant plus accessibles et plus explicites un certain nombre des explications. Il faut se mettre du point de vue de l'utilisateur, et pas exclusivement de celui de l'expert.	Le lexique a été modifié dans le projet de PLUi soumis à approbation. Certaines définitions ont été précisées et d'autres définitions ont été ajoutées. Par ailleurs, GPSO développe une approche usagers (design de services) pour les services apportés à la population. Cela sera également le cas pour le PLUi.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Recommandation	R4 Dans le même esprit, la commission d'enquête recommande au maître d'ouvrage – auquel elle a donné quelques exemples pratiques de veiller que la rédaction de certains passages du règlement écrit soient améliorés dans le sens d'une meilleure compréhension par l'utilisateur. Elle note que le maître d'ouvrage s'est engagé d'y procéder avant l'adoption définitive du PLUi.	Dans le projet de PLUi soumis à approbation, la rédaction du règlement a été reprise et améliorée sur certains points pour en améliorer la clarté. De plus, un guide pédagogique du PLUi à destination des pétitionnaires sera mis à disposition du public lors de l'entrée en vigueur du PLUi.
D1.4. Impact de l'enquête publique auprès du grand public.	Recommandation	R5 Compte tenu de l'évolution majeure que représente pour les usagers des procédures d'urbanisme le passage des PLU communaux au PLUi, la commission d'enquête recommande la bonne mise en œuvre des dispositions évoquées avec GPSO pendant l'enquête publique ainsi qu'à travers les questions et réponses du présent rapport : expliquer en termes simples dans les magazines municipaux de l'automne 2024 les étapes du passage des PLU au PLUi; expliquer la procédure du sursis à statuer, ainsi que la durée de validité d'un certificat d'urbanisme; élaborer un « guide pratique de la mise en œuvre du PLUi »; élaborer un dispositif électronique cartographique permettant de connaître sans délai toutes les règles applicables à une parcelle donnée selon le nouveau PLUi.	GPSO prévoit effectivement de mettre en œuvre des démarches de communication après l'approbation du PLUi afin d'expliquer les changements apportés par ce nouveau document auprès des habitants. En particulier, des articles paraîtront dans les journaux municipaux, un guide pédagogique sera mis à disposition du public ainsi qu'une plateforme cartographique de consultation du PLUi.
D2.2 Logement, habitat, mixité sociale, densification raisonnée.	Suggestion	S6 Intégrer la proposition de la Ville de Vanves sur le secteur du Clos Montholon avec un double seuil en nombre et en surface de logements sociaux et étudier la possibilité de ne pas le soumettre à la règle de secteur de taille minimale de logements.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion concernant les logements sociaux. Après consultation de la ville, il n'apparaît finalement pas nécessaire de modifier la règle de secteur de taille minimale de logements.
D2.2 Logement, habitat, mixité sociale, densification raisonnée.	Suggestion	S7 Intégrer la demande de la Ville de Chaville relative à l'exception des baux réels solidaires.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.2 Logement, habitat, mixité sociale, densification raisonnée.	Suggestion	S8 S'agissant de l'orientation 35 du PADD relative au développement des habitats collectifs, approfondir avec l'élu local de Chaville porteur de propositions les options pour lever les contraintes du projet de règlement telles que l'organisation des espaces communs, la typologie des habitats (STML), la forme du logement social (SMS) et le stationnement.	GPSO a étudié cette demande et échangé avec l'élu local en question. Il n'apparaît pas possible juridiquement d'intégrer de telles dispositions dans un PLUi au regard des possibilités permises à ce jour par le code de l'urbanisme.
D2.2 Logement, habitat, mixité sociale, densification raisonnée.	Suggestion	S9 Introduire un seuil unique en lieu et place des deux seuils actuels de l'article 7.1.1 relatif à la mixité fonctionnelle.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.2 Logement, habitat, mixité sociale, densification raisonnée.	Recommandation	R6 Préciser que le stationnement des caravanes est interdit en dehors des aires spécifiquement prévues à cet effet et non dans tout le territoire.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.2 Logement, habitat, mixité sociale, densification raisonnée.	Réserve	Réserve 1 : Modifier l'article 7.2.1 du règlement (Mixité sociale, Secteurs de mixité sociale), alinéa SMS-4, dans la continuité de l'avis de l'Etat, en portant le seuil relatif à Boulogne-Billancourt à 400 m ² et 10 logements avec un taux de 40% exprimé en surface de plancher.	GPSO a décidé que les règles faisant l'objet de la réserve n°1 de la commission d'enquête ne seraient pas modifiées. La commission d'enquête a proposé de modifier le seuil de mixité sociale pour Boulogne-Billancourt à 400 m ² et 10 logements avec un taux de 40 %. Or, le PLUi actuel inclut déjà plusieurs outils pour favoriser les logements sociaux, et la modification pourrait être contre-productive. Boulogne-Billancourt a augmenté ses logements sociaux de 38 % depuis 2008, grâce à divers dispositifs comme la convention de veille foncière et de montage d'opérations avec l'EPFIF, l'exercice du droit de préemption urbain, et l'investissement financier de la ville et de GPSO en faveur du logement social. Un taux de 40 % fragiliserait l'équilibre économique de certaines opérations, alors qu'un travail collaboratif avec les porteurs de projet pourrait sécuriser les réalisations avec un taux de 30 %. Enfin, établir un seuil plus bas engendrerait des coûts de gestion plus élevés pour les bailleurs sociaux, qui préfèrent gérer des unités plus importantes. Les évolutions aux outils règlementaires du PLUi seront définies après discussions entre la commune, GPSO et l'Etat dans le cadre du contrat de mixité sociale. Si des évolutions sont nécessaires, elles interviendraient après l'approbation du PLUi et par une procédure de modification planifiée.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Suggestion	S10 Intégrer dans le projet du PLUi, en tant que de besoin, les précisions et les compléments sur les dispositions du règlement tels que communiqués par les huit Villes dans le cadre des avis des PPA.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Suggestion	S11 Reformuler les règles d'interaction du PLUi avec les lignes électriques, en concertation avec RTE, et ce pour des raisons de sécurité.	Le PLUi ne comporte pas de règles d'interactions du document avec les lignes électriques. Toutefois pour donner suite à la contribution déposée par RTE en tant que PPA, des ajustements ont été apportés au règlement pour améliorer la prise en compte des besoins spécifiques de cet opérateur pour ses équipements. Il s'agit essentiellement d'un ajustement des périmètres des espaces boisés classés (EBC) de part et d'autre des lignes signalées par RTE afin d'en faciliter l'entretien et des règles associées aux locaux techniques et industriels auxquels sont rattachés les locaux RTE.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Suggestion	S12 Echanger avec l'élu en charge de l'urbanisme de Chaville sur les modalités possibles de maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour éviter les constructions d'une épaisseur inférieure à 60 cm non soumises à permis de construire.	Les ouvrages de moins de 60 cm ne comptent pas dans l'emprise au sol mais sont pris en compte tout de même dans le calcul de la pleine terre. De plus, si une construction s'implante sur une terrasse, cela comptera dans l'emprise au sol (limitée par la règle). Il s'agit d'un problème d'autorisation d'urbanisme et non de PLUi : selon les secteurs (notamment hors périmètre ABF), l'aménagement d'une terrasse ne nécessite pas toujours une autorisation d'urbanisme. Ce sujet a été évoqué avec l'élu en charge de l'urbanisme de Chaville.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Suggestion	S13 Préciser la rédaction sur le calcul des 50% de fonctionnalisation des toitures.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Suggestion	S14 S'agissant de Ville-d'Avray, limiter la hauteur en limite séparative de la résidence du 1 rue de Marnes sur le site de la Poste zonage U1-H (« Centralité de Ville-d'Avray ») en accord avec la limite fruit de l'enquête publique réalisée en 2022, soit ne pas excéder 6 mètres de hauteur et la cote 118 NGF.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Suggestion	S15 S'agissant de Chaville et Sèvres, tenir compte en zone U1-F-1 de la hauteur des rez-de-chaussée commerciaux pour la rédaction de la hauteur des immeubles.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R7 Intégrer les demandes de modifications de la Ville de Ville-d'Avray, répondant ainsi à des demandes exprimées par les habitants par un retour au texte du PLU en vigueur.	La plupart de ces demandes ont été prises en compte dans le PLUi soumis à approbation.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R8 Intégrer les modifications formulées par le Département des Hauts-de-Seine et relatives notamment au classement en zone Np de la parcelle AH187 à Meudon, à l'ajout du zonage pluvial en annexe au PLUi et aux tracés des espaces boisés classés et de la lisière sur l'emprise du Haras de Jardy à Marnes-la-Coquette.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation concernant le classement en zone Np de la parcelle AH187 à Meudon et du Haras de Jardy. S'agissant du zonage pluvial de GPSO, une fois qu'il sera approuvé, il sera annexé au PLUi par une procédure de mise à jour conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R9 Retirer le tracé et les localisations de gares sur la ligne 12 des documents PADD, OAP thématiques et sectorielles, afin d'éviter des interprétations et débats inutiles du public. Le texte pourra indiquer que ces éléments sont en réflexion.	Ces tracés revêtent un caractère officiel dans la mesure où ils sont indiqués dans le SDRIF-e voté par la Région le 11 septembre 2024, auquel le PLUi ne peut s'opposer.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R10 Intégrer les entrepôts logistiques dans les zones U4.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R11 Intégrer les demandes du SEDIF pour notamment préserver la sécurité des populations, le chlore étant un produit dangereux appelant des mesures de sécurité particulières.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation. Il convient de préciser que les installations du SEDIF relèvent de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R12 Tenir une réunion de concertation entre la SNCF et l'EPT pour aboutir à des compromis d'une part sur les arbres à haute tige situés sur les talus ferroviaires et d'autre part sur l'ER 5 de Meudon.	La SNCF, au même titre que les personnes publiques associées, a été invitée à des réunions de présentation et d'échanges tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi. Cette phase s'est achevée avec l'arrêt du PLUi le 7 février 2024. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. C'est dans ce cadre que la SNCF a pu exprimer son avis. Il revient désormais à GPSO de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges. Concernant le fond des demandes citées, portant en particulier sur la suppression de la protection de la végétation des talus ferroviaires, ces dernières s'opposent à la volonté des villes et n'ont donc pas été prises en compte dans le PLUi soumis à approbation. Il convient néanmoins de préciser que l'abattage d'arbres dans les parties des talus protégés peut être autorisé pour des motifs liés à la sécurité. Concernant l'ER 5 à Meudon, la commune a souhaité maintenir l'ER car il ne porte pas uniquement sur des talus ferroviaires.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R13 Porter une attention particulière aux premiers cas de projets portant sur le bonus de constructibilité afin de créer une jurisprudence appropriée. Les contributeurs expriment en effet des inquiétudes répétées sur la notion d'intégration dans l'architecture, les paysages et l'environnement, notion qui leur paraît subjective.	Cette recommandation ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Il reviendra aux Villes, qui disposent de la prérogative d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, de veiller à l'intégration des opérations. Dans les nombreux périmètres de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France sera également amené à donner son avis.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R14 Définir de manière appropriée, et plus adaptée que la définition actuelle du projet de PLUi, la référence du point bas pour mesurer la hauteur d'un immeuble situé dans une ville avec de fortes pentes.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour préciser la règle. La règle spécifique de hauteur qui concerne la zone U3 des communes présentant de forte pente (Sèvres, Chaville, Ville d'Avray et Meudon) a été adaptée afin de ne pas prendre en compte les accès aux sous-sols des constructions.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R15 S'agissant de Sèvres, préciser dans la zone U1-F le recul obligatoire par rapport à l'alignement dans le cas de terrains en limite de zones U3.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.3 Morphologie, zonages, plans de masse, emplacements réservés.	Recommandation	R16 Adapter les règles de gabarit et de morphologie des bâtis pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur par le recours aux matériaux biosourcés.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S16 Préciser dans la partie justificative 1.3 du rapport de présentation la méthode d'établissement du coefficient de pleine terre (par des bases de données de photos aériennes et du cadastre).	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion avec un complément à ce sujet apporté à l'Etat Initial de l'Environnement (2 ^{ème} partie du rapport de présentation du PLUi).
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S17 Clarifier la notion d' « îlot » dans le lexique du règlement.	Il n'est pas apparu nécessaire de définir ce terme dans le PLUi compte tenu des précisions apportées dans l'Etat Initial de l'Environnement au sujet du diagnostic de pleine terre.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S18 Rappeler dans le règlement que le coefficient de biotope surfacique ne s'applique pas aux rénovations si l'emprise au sol des bâtiments n'est pas augmentée (code de l'urbanisme).	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S19 Rappeler dans le règlement que les eaux pluviales peuvent s'écouler vers une parcelle en contrebas si l'écoulement est naturel sauf pour les eaux des toitures (disposition du code civil).	Cette disposition étant issue du code civil, il n'apparaît pas opportun de la faire figurer dans le PLUi.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S20 Perfectionner la modélisation des effets d'îlots de chaleur urbain à l'échelle du territoire en prenant en compte les effet aérauliques en particulier du fait de la Seine (pour une prochaine évolution du PLUi).	Ce sujet sera étudié en lien avec l'élaboration d'un référentiel pour un urbanisme durable. Cependant l'échelle d'un projet paraît plus adapté pour mener ce type d'études.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S21 Demander une étude d'ICU (îlot de chaleur urbain) lors des demandes de permis d'aménager et l'annoncer dans un guide à usage des porteurs de projet.	Le code de l'urbanisme ne permet pas d'intégrer une telle exigence dans le PLUi. Par ailleurs cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi mais davantage sur la démarche en cours des recommandations possibles pour le référentiel pour un urbanisme durable.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S22 Renvoyer dans le PLUi au site Géoportail Urbanisme pour accéder à une cartographie précise du risque inondation.	Toutes les servitudes d'utilité publique, dont fait partie le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) sont sur le site du Géoportail de l'Urbanisme. De plus, le plan réglementaire détaillé du PPRI est également annexés au PLUi

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S23 Renvoyer dans le PLUi au portail Géorisques pour accéder à une cartographie précise du risque gonflement/retrait des argiles.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion en ajoutant une mention à la carte de l'aléa dans les annexes du PLUi (document 5.3.4).
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Suggestion	S24 Créer un outil interne à GPSO d'estimation maximale (si les émissions ne diminuent pas) du nombre d'habitants supplémentaires de GPSO qui seraient soumis au bruit et à la pollution atmosphérique, en fonction des créations de logements et se servir de ces résultats dans le dialogue avec les autorités supérieures (Région, Etat) sur les objectifs de création de logements.	La création d'un tel outil ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Le projet de PLUi comporte déjà des indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette suggestion.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R17 Approfondir la quantification des déchets alimentaires collectés à l'avenir et leur possible traitement au sein ou hors de GPSO.	Cette recommandation ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette recommandation dans le cadre de la conduite de ses politiques publiques en la matière.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R18 Limiter encore les constructions et équipements autorisés, même destinés à la valorisation et à l'accès au public des espaces en zones Np et dans les espaces naturels protégés, pour limiter leur artificialisation.	GPSO considère que les protections actuelles en zone Np et dans les espaces naturels protégés sont suffisantes notamment à travers la règle d'emprise au sol maximale des constructions limitée à 5% en secteur Np.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R19 Classer en mares protégées les mares de l'Île Saint-Germain.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R20 Donner une orientation pour végétaliser les accès et stationnements à proximité des espaces forestiers (orientation 1.2.5 de l'OAP « Continuité écologiques »).	Il n'est pas apparu nécessaire de modifier le projet PLUi qui comprend déjà plusieurs orientations en ce sens dans l'OAP Continuités écologiques (par exemple, les orientations 1.2.1, 1.2.2, 1.2.5, 1.3.2, 2.4.3).
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R21 Communiquer sur les concepts et la méthodologie de calcul et d'application des coefficients de pleine terre et des CBS (coefficient de biotope surfacique) pour une meilleure appropriation par le public et les porteurs de projet.	GPSO prévoit effectivement de mettre en œuvre des actions de communication sur le PLUi après son approbation, notamment à travers le guide pédagogique à destination des pétitionnaires, qui comprendra des cas pratiques.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R22 Intégrer le plan de zonage de gestion des eaux pluviales (en cours de définition) dans le zonage réglementaire du PLUi.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation en intégrant un nouveau plan réglementaire n°6 relatif à la gestion des eaux pluviales. La règle de gestion des eaux pluviales du PLUi prend en compte les zones concernées par la présence d'anciennes carrières tout comme le futur zonage pluvial en cours d'élaboration par GPSO. Les deux réglementations sont donc en cohérence. Par ailleurs, une fois approuvé le zonage pluvial sera annexé au PLUi.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R23 Rédiger avec plus de précisions les règles de gestion des eaux pluviales au-dessus des zones de carrières.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R24 Intégrer la carte des zones d'accélération des énergies renouvelables des communes dès qu'elles seront disponibles dans le PLUi.	A ce jour, aucune zone d'accélération des énergies renouvelables n'a été instaurée sur le territoire de GPSO. Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, elles seront annexées au PLUi par une procédure de mise à jour dès qu'elles seront disponibles.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R25 Dans l'évaluation environnementale, expliciter la consommation d'énergie des datacenters dont l'installation est souhaitée par GPSO (selon le PADD).	Il ne relève pas du PLUi de définir un tel niveau de détail sur ce sujet, qui entre plutôt dans le champ du Plan Climat Air Energie Territorial et des projets dédiés.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R26 Clarifier les intentions de renaturation des rus principaux du territoire, Marivel et Arthelon, pour les rendre réalistes.	Les rus canalisés ou non ainsi que les cours d'eau apparents ou enterrés figurent à titre d'information sur les plans 4.3. relatifs aux protections patrimoniales, écologiques et paysagères. L'OAP thématique Continuités écologiques traite de la renaturation des rus dans son chapitre 2.5. Cependant, compte tenu des difficultés techniques et de l'impact environnemental (abattage d'arbres parfois nécessaires) que peuvent présenter les travaux de réouverture de rus, leur mise en œuvre concrète devra s'appuyer sur des études précises à l'occasion des opérations d'aménagement.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R27 Indiquer dans l'orientation 8 ou 9 du PADD, la lutte contre ou du moins la mitigation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.	Il n'est pas apparu nécessaire et opportun de modifier le PADD. En effet, le PADD contient des orientations qui concourent à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur, notamment l'orientation 6 "Conforter la place de la nature en ville". Le choix a été fait de parler de la mise en place d'îlots de fraîcheur pour positiver les actions à entreprendre en la matière.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R28 Mettre à jour, quand elles seront disponibles, en annexe 1.5 les informations sur les risques liés aux carrières.	Le PLUi a été complété avec les porter à connaissance relatifs à la présence d'anciennes carrières sur les communes de Vanves et Meudon (annexe 5.2.22).
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Recommandation	R29 Intégrer dans les annexes du PLUi une carte faisant figurer les zones de bruit autour des infrastructures routières ou ferroviaires, en cohérence avec le classement de ces voies.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Réserve	Réserve 2 Distinguer dans la cartographie en annexe 5.1 les risques liés aux inondations et les risques liés aux mouvements de terrain.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette réserve.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.4 Environnement, énergie, résilience, santé humaine, risques, OAP 3.1 continuités écologiques, OAP Energie renouvelable et diversifiée.	Réserve	Réserve 3 En cohérence avec les orientations de l'OAP « Energies renouvelables » et en application du décret n° 2022-666 du 26 avril 2022, créer une carte (prévue dans le PLUi mais absente) des zones de raccordement obligatoire aux réseaux de chaleur et l'intégrer au PLUi.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette réserve.
D2.5 Mobilité, déplacements, stationnement, OAP 3.2 mobilités et espaces publics.	Suggestion	S25 Un assez grand nombre d'observations relatives aux mobilités proviennent d'habitants qui les ont exprimées à partir de leur expérience quotidienne et dans le souci de suggérer des améliorations pratiques et sécuritaires, plus « parlantes » ou visibles que beaucoup des règles du PLUi (urbanisme, morphologies, patrimoine bâti et paysager, équipements et réseaux...) auxquelles le grand public n'a accès que dans des circonstances plus rares. La commission d'enquête suggère qu'elles soient soumises à l'attention des municipalités des Villes concernées, mais aussi, s'agissant de la pratique cycliste, aux responsables du plan vélo de GPSO.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette suggestion et a communiqué ces contributions auprès des services concernés.
D2.5 Mobilité, déplacements, stationnement, OAP 3.2 mobilités et espaces publics.	Suggestion	S26 Informer le Département des Hauts-de-Seine des avis du public relatifs à l'aménagement de la route de la Reine à Boulogne-Billancourt et de la route des Gardes à Meudon déposés à l'occasion de l'enquête publique.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette suggestion et a effectivement informé le Département des Hauts-de-Seine.
D2.5 Mobilité, déplacements, stationnement, OAP 3.2 mobilités et espaces publics.	Suggestion	S27 Veiller, dans la communication publique qui accompagnera la mise en œuvre du PLUi à bien faire apparaître que si le PLUi ne permet pas de réglementer la voirie et le mobilier urbain ni le stationnement sur la voirie publique, l'OAP « Mobilités et espaces publics » a quand même une utilité puisqu'elle se donne pour objectif d'orienter cette organisation. Sur le fond, il est effectivement souhaitable qu'un document d'orientations du PLUi, prenant appui sur les travaux du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), anticipe bien en amont la nécessité complexe de gérer au mieux la coexistence sécuritaire et fluidifiée de tous les modes de circulation sur l'espace public, domaine d'ailleurs fluctuant quant aux solutions à trouver (par exemple en matière de circulation des bus ou des deux-roues motorisés ou non-motorisés).	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette suggestion et mettra effectivement en œuvre des actions de communication sur le PLUi après son approbation.
D2.5 Mobilité, déplacements, stationnement, OAP 3.2 mobilités et espaces publics.	Suggestion	S28 Apporter des améliorations aux orientations graphiques de l'OAP Île Seguin pour mieux faire apparaître les liaisons en cours de finalisation et leur usage, qui devrait être apprécié du public (y compris professionnel) et contribuer à la mise en valeur des nouveaux espaces de l'île.	Il n'est pas apparu opportun de prendre en compte cette suggestion dans le PLUi soumis à approbation. L'aménagement de l'île Seguin a fait l'objet d'une démarche de concertation globale, engagée notamment avec la mise en place de la Commission Seguin en 2004 puis de la votation de 2012 sur trois variantes du projet d'aménagement. D'autres échanges avec les riverains et les associations, et notamment la mise en place d'une médiation juridictionnelle avec le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, ont eu lieu, permettant d'aboutir au projet d'OAP intégré lors de la révision générale du PLU de Boulogne-Billancourt, approuvée en décembre 2018. C'est cette OAP qui est aujourd'hui reprise dans le projet de PLUi.
D2.6 Proximité, économie, emploi, mixité fonctionnelle.	Suggestion	S29 Consulter l'ONF en tant que PPA et recueillir l'avis de la DRIAAF (Direction régionale et interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt), exploitant et maître d'ouvrage des forêts domaniales, lors des futures évolutions du PLUi.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette suggestion. Il est à noter qu'un échange a eu lieu avec l'ONF en cours d'élaboration du PLUi afin d'évoquer les règles de constructibilité au sein des forêts domaniales. De plus, les services de l'Etat ont été consulté en tant que personnes publiques associées ainsi que le centre national de la propriété forestière.
D2.6 Proximité, économie, emploi, mixité fonctionnelle.	Recommandation	R30 Intégrer l'indicateur « Ratio du nombre d'habitants de GPSO travaillant sur le territoire » dans les indicateurs de suivi du PLUi.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.6 Proximité, économie, emploi, mixité fonctionnelle.	Recommandation	R31 Prendre contact avec les entreprises artisanales de la colline Rodin à Meudon pour leur proposer des pistes de relocalisation par suite de leur éviction du site pour créer une zone naturelle.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi mais à l'opération d'aménagement du site. D'un point de vue réglementaire, le PLUi autorise les activités artisanales, qui peuvent

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
			relever de sous-destinations différentes selon leur nature (artisanat et commerce de détail ou industrie), au sein de la ZAE de Meudon-la-Forêt ainsi que dans d'autres secteurs dédiés du territoire tel que la Zone d'Activités des Postillons à Sèvres. Les sous-destinations artisanat et commerce de détail ainsi que l'industrie dès lors qu'elle est compatible avec le voisinage immédiat et rapproché sont autorisées dans la très grande majorité des zones urbaines du territoire par le PLUi, y compris en zone U2. Aussi, les possibilités d'implantation et de relocalisation offertes par le PLUi sont assez larges.
D2.6 Proximité, économie, emploi, mixité fonctionnelle.	Recommandation	R32 Adapter à la marge les règles de la zone U5-C du Parc des Expositions (la hauteur des clôtures, l'éloignement des parkings vélos, la localisation des entrées piétonnes et le calcul du coefficient de biotope surfacique) et les orientations graphiques (entrées pour piétons) pour s'adapter à l'activité économique sans modifier les règles principales de la zone.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation en lien avec l'exploitant et les deux villes concernées.
D2.7 Patrimoine, paysage, culture, éducation.	Recommandation	R33 Réexaminer les règles trop rigides et systématiques relatives aux conséquences du classement en patrimoine remarquable ou d'intérêt. Réexaminer, en liaison avec les municipalités, les cas explicites de remise en question des degrés de protection de bâtis remarquables ou d'intérêt signalés à travers l'enquête publique et notamment ceux relevés par la commission d'enquête dans les analyses qu'elle a faites des observations et avis du public relevés dans les huit villes de GPSO.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation concernant les règles jugées trop rigides et systématiques en lien avec le classement en patrimoine remarquable ou d'intérêt. En effet, les règles relatives au patrimoine ont été assouplies afin de ne pas empêcher son évolution et de pouvoir concilier les enjeux patrimoniaux et environnementaux. Concernant les demandes de suppression de protection, toutes les demandes ont été étudiées avec les villes concernées. Dans un souci de cohérence du diagnostic initial, certains ajustements ont été apportés au regard des arguments présentés (suppression et ajout de la protection de quelques arbres notamment).
D2.7 Patrimoine, paysage, culture, éducation.	Recommandation	R34 En liaison avec les huit municipalités et à la convenance de Mesdames et Messieurs les Maires, adresser, dans l'esprit de co-construction du PLUi, à tous les propriétaires de bâtiments identifiés comme relevant du patrimoine bâti remarquable ou d'intérêt un nouveau courrier d'information et de présentation des conséquences du classement opéré, et examiner les cas particuliers qui seront soumis en retour.	Le temps de la concertation sur un projet de PLUi est encadré par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, la concertation sur le PLUi de GPSO s'est déroulée entre le lancement de la procédure en février 2022 et l'arrêt du PLUi le 7 février 2024, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré. Une concertation plus spécifique sur la question des protections du patrimoine bâti et paysager a eu lieu en mai 2023 et a été prolongé jusqu'en septembre 2023 au cours de laquelle les propriétaires concernés par une future protection avaient la possibilité de donner leur avis. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. Il revient désormais à GPSO en lien avec les villes de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges. Il est à noter que les règles de protection du patrimoine bâti ont été assouplies en particulier en ce qui concerne les possibilités de démolitions partielles, d'extensions verticales ou horizontales et d'isolation thermique par l'extérieur afin que les projets puissent être étudiés au cas par cas et être autorisés le cas échéant. L'objectif étant de protéger ce qui constitue le patrimoine des villes de GPSO tout en permettant une certaine évolution de celui-ci en lien avec les défis à relever en matière de lutte contre le changement climatique. Une information sera publiée dans les journaux municipaux lorsque le PLUi entrera en vigueur et un guide de lecture du règlement ainsi qu'une application numérique en facilitera sa consultation par le public.
D2.8 Boulogne-Billancourt.	Suggestion	S30 Mettre en œuvre les modifications passées en revue par suite des demandes de l'AP-HP afin notamment de permettre le transfert de l'Hôpital de Garches.	La plupart de ces demandes ont été prises en compte dans le projet de PLUi soumis à approbation en lien avec les échanges partenariaux qui interviennent sur la conduite de ce projet.
D2.8 Boulogne-Billancourt.	Suggestion	S31 Mettre en œuvre les demandes de la Ville de Boulogne-Billancourt relatives aux OAP sectorielles « Centre-Ville » et « Berges de Seine » et au règlement de la zone U1-A.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.8 Boulogne-Billancourt.	Suggestion	S32 Echanger avec les contributeurs sur les raisons de l'inclusion partielle de la clinique Ramsay Marcel Sembat dans un plan de masse.	Les consultations auprès des particuliers pour l'élaboration du PLUi sont prévues dans le cadre de la concertation avant l'arrêt du PLUi puis de l'enquête publique, et ne sauraient être réalisées en-dehors de ces cadres. Les éléments de réponse ont été apportés dans le cadre des questions du procès-verbal de synthèse des observations formulées par la commission d'enquête. L'extraction dudit immeuble du secteur de plan de masse n'est pas souhaitée. Ce secteur bénéficie déjà d'une hauteur de R+5+C dans le plan de masse. On peut noter par ailleurs d'un secteur de plan de masse était déjà existant au PLU en vigueur de la commune de Boulogne-Billancourt.
D2.8 Boulogne-Billancourt.	Suggestion	S33 Modifier l'emprise de l'emplacement réservé relatif à l'Allée des deux-châteaux (OAP « Rothschild »).	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.8 Boulogne-Billancourt.	Suggestion	S34 Rencontrer les demandeurs de l'immeuble Lanter (immeubles en face à face appartenant aux mêmes propriétaires) pour expliciter l'analyse multicritères urbains et morphologiques évoquée dans la réponse du maître d'ouvrage afin de justifier sa position.	Les consultations auprès des particuliers pour l'élaboration du PLUi sont prévues dans le cadre de la concertation puis de l'enquête publique, et ne sauraient être réalisées en-dehors de ces cadres. Par ailleurs, des ajustements ont été apportés au PLUi pour intégrer des principes formulés par les demandeurs.
D2.8 Boulogne-Billancourt.	Recommandation	R35 Retirer un petit morceau de l'emplacement réservé ER16 pour la création d'un espace vert (le triangle très limité au sud) tout en conservant en emplacement réservé la superficie restante au nord de l'ER16, superficie importante.	Il n'est pas apparu opportun de supprimer cette partie de l'emplacement réservé n°16 qui permet de dégager la vue vers le parc et son plan d'eau et participe ainsi à renforcer la qualité paysagère de ce site classé. Cette orientation étant un des principes fondateurs du schéma directeur du site classé approuvé en 2011.
D2.9 Chaville.	Suggestion	S35 Echanger avec le propriétaire contributeur sur les raisons du refus de retrait du classement d'un patrimoine remarquable ou d'intérêt ou d'un arbre remarquable ou d'intérêt.	Les consultations auprès des particuliers pour l'élaboration du PLUi sont prévues dans le cadre de la concertation puis de l'enquête publique, et ne sauraient être réalisées en-dehors de ces cadres. La demande a dans tous les cas été étudiée. Le retrait de la protection n'est pas paru opportun compte-tenu des qualités architecturales du bâti concerné et de la cohérence du diagnostic initial. En revanche, les règles de protection ont été assouplies en particulier en ce qui concerne les possibilités de démolitions partielles, d'extensions verticales ou horizontales et d'isolation thermique par l'extérieur afin que les projets puissent être étudiés au cas par cas et être autorisés le cas échéant. L'objectif étant de protéger ce qui constitue le patrimoine des villes de GPSO tout en permettant une certaine évolution de celui-ci en lien avec les défis à relever en matière de lutte contre le changement climatique.
D2.9 Chaville.	Suggestion	S36 Porter une attention particulière aux demandes relatives au coefficient de pleine terre notamment quand l'observation du coefficient existant est différente entre l'EPT et les propriétaires concernés.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.9 Chaville.	Suggestion	S37 Renforcer la liaison à travers des corridors de diversité entre les deux forêts de GPSO à partir des conclusions de l'étude en cours menée par la Ville de Chaville.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette suggestion qui pourra être prise en compte dans le cadre d'une évolution future du PLUi dès lors que les conclusions de l'étude seront finalisées et que des outils réglementaires supplémentaires portés par le PLUi seront jugés opportuns.
D2.9 Chaville.	Suggestion	S38 Tenir une réunion de concertation avec le Conseil syndical de la résidence Cativilla.	Les consultations auprès des particuliers pour l'élaboration du PLUi sont prévues dans le cadre de la concertation puis de l'enquête publique, et ne sauraient être réalisées en-dehors de ces cadres. Les demandes de changement de zonage et de non application du bonus de hauteur en cas de rénovation énergétique formulées par le conseil syndical de cette résidence n'ont pas été jugées pertinentes par GPSO. Le projet de PLUi soumis à approbation n'a donc pas été modifié sur ces points.
D2.9 Chaville.	Recommandation	R36 Mettre en œuvre la proposition de la Mairie de Chaville pour les grands habitats en introduisant l'objectif de prévoir une ou deux places de	En dehors des emplacements sur l'espace public que le PLUi ne régit pas, les chartes peuvent comprendre des recommandations non opposables aux demandes

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
		stationnement pour les livraisons dans les chartes qui permettent un débat avec les constructeurs.	d'urbanisme. Ce sujet pourra être abordé en lien avec les villes dans le cadre des chartes existantes ou les futures chartes, indépendamment du PLUi.
D2.9 Chaville.	Recommandation	R37 Tenir une réunion de concertation auprès des riverains des rues Carnot et Fournier et de la sente Ledoux où la commission d'enquête a noté l'expression de préoccupations vives.	Le temps de la concertation sur un projet de PLUi est encadré par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, la concertation sur le PLUi de GPSO s'est déroulée entre le lancement de la procédure en février 2022 et l'arrêt du PLUi le 7 février 2024, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. Il revient désormais à GPSO de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges. Pour autant, les remarques formulées par les riverains ont été étudiées et le PLUi a été ajusté sur les points suivants : ajustement du découpage des îlots de pleine terre générant un nouveau calcul des pourcentages règlementaires et instauration d'un espace végétalisé protégé.
D2.9 Chaville.	Recommandation	R38 Réaliser un effort de communication auprès des habitants des zones pavillonnaires de Chaville pour expliquer l'intérêt de la solution adoptée par l'EPT sur les coefficients de pleine terre dans les zones pavillonnaires car ceux-ci sont perçus comme moins protecteurs que ceux du PLU en vigueur.	Le diagnostic du PLUi (2 ^{ème} partie du Rapport de présentation (Etat initial de l'environnement)) a été complété afin de mieux en présenter la méthodologie d'élaboration du diagnostic de la pleine terre existante qui a servi de base pour définir les taux règlementaires à respecter.
D2.9 Chaville.	Recommandation	R39 Réaliser une dernière tentative de concertation avec la famille propriétaire de la parcelle AC378, victime d'une forte perte financière à la suite du projet de PLUi.	Le temps de la concertation sur un projet de PLUi est encadré par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, la concertation sur le PLUi de GPSO s'est déroulée entre le lancement de la procédure en février 2022 et l'arrêt du PLUi le 7 février 2024, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. Il revient désormais à GPSO de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges. Sur ce sujet précis, il n'est pas jugé opportun de modifier le PLUi.
D2.9 Chaville.	Réserve	Réserve 4, sous-réserve 4.1 Retirer les deux emplacements réservés (ER) du 1 rue du Coteau et du 49 rue Guillemot en l'absence d'étude préalable sur l'accès à la gare Rive Droite.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette réserve, en lien avec les études en cours sur ce secteur.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Suggestion	S39 Communiquer sur les mesures de réduction du bruit réalisées ou à venir prévues par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Métropole du Grand Paris qui concernent les habitants d'Issy-les-Moulineaux et plus généralement de GPSO (pose de revêtement phonique principalement).	Cette demande ne relève pas des prérogatives d'un PLUi ni des compétences de GPSO.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Suggestion	S40 Redessiner le linéaire de préservation commerciale de la zone U1-C-2 de l'OAP « HydroSeine », et assouplir le règlement de la zone U1-C-2 sur la distance aux limites séparatives pour permettre l'édification de l'immeuble « Le Phare ».	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Suggestion	S41 Anticiper les distances de sécurité imposées par la réglementation des ICPE pour l'implantation des ouvrages liés à l'hydrogène dans le quartier HydroSeine.	L'implantation des ouvrages liés à l'hydrogène dans ce quartier dépendra du projet qui sera défini et ne peut être anticipée à ce stade.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Suggestion	S42 Réécrire la règle de dérogation à la création de places de parking en cas d'autopartage. Cette suggestion est générale et ne porte pas seulement sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Suggestion	S43 Adapter les orientations de l'OAP Sainte-Lucie pour permettre le projet à l'étude sans augmenter la hauteur au-delà de 50 mètres, et examiner l'intérêt de créer un plan de masse sur ce secteur pour clarifier et encadrer l'emprise au sol et les hauteurs.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié avec la création d'un secteur de plan masse en cohérence avec le projet proposé.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Suggestion	S44 Communiquer auprès du public sur le projet de mosquée au 135, avenue de Verdun en insistant sur le respect de la protection du patrimoine dans sa construction et de l'ordre public dans son utilisation.	La communication sur les projets prévus dans la ZAC Léon Blum relève de la conduite du projet de ZAC et non du PLUi. En ce qui concerne le champ d'action du PLUi, la protection des bâtiments situés au n°135 avenue de Verdun a été précisée dans le projet de PLUi soumis à approbation.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Suggestion	S45 Prendre en compte dès la conception initiale des aménagements de l'espace public les principes de végétalisation et de non-imperméabilisation affichés comme des orientations du PLUi et demandés par le public.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant GPSO met déjà en œuvre ces orientations dans les aménagements futurs de l'espace public dont il a la maîtrise d'ouvrage.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Recommandation	R40 Intégrer des vues paysagères du dossier de la ZAC Léon Blum dans l'analyse environnementale du PLUi.	Il n'est pas apparu opportun de procéder à une telle modification dans la mesure où le dossier de ZAC serait susceptible d'évoluer ultérieurement et que ces notions de vues relèvent de l'étude d'impact des projets et non d'un document d'urbanisme.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Recommandation	R41 Mettre en cohérence les cheminements piétons prévus dans l'OAP « Léon Blum » et les servitudes du secteur pour permettre un trajet piéton facile entre la nouvelle gare du M15 et la station Jacques-Henri Lartigue du tram T2.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Recommandation	R42 Supprimer la mention ZAC dans le titre de l'OAP « Hydroseine ». A défaut, la ZAC serait créée de facto par l'approbation du PLUi, ce qui n'est pas la volonté de GPSO.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation. A noter que la mention de ZAC au sein du PLUi n'aurait pas été suffisante pour acter sa création.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Recommandation	R43 Corriger la fiche de protection ILM—R-81 (135, avenue de Verdun) pour éviter toute erreur et reconsidérer la possibilité de surélévation des bâtiments.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Réserve	Réserve 4 sous-réserve 4.2 Corriger la hauteur de la zone particulière de hauteur du quartier Léon Blum qui figure à 80 mètres et a été annoncée comme devant être corrigée à 50 mètres.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette réserve, qui avait déjà fait l'objet d'une demande de la ville d'Issy-les-Moulineaux.
D2.10 Issy-les-Moulineaux.	Réserve	Réserve 4 sous-réserve 4.3 Compléter les indications sur le plan masse « Glacière Saint-Jean » en indiquant les hauteurs maximales de bâtiments (R+6 maximum).	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette réserve.
D2.11 Marnes-la-Coquette.	Recommandation	R44 S'agissant du parc des Terrasses et de la question de la préservation d'un cèdre du Liban au 8 avenue des Terrasses, diligenter une expertise par un tiers indépendant et à la compétence reconnue afin de fonder une décision de classement sur une base saine et procéder ensuite à une réunion d'échanges avec les riverains sur la base de ce diagnostic.	Le temps de la concertation sur un projet de PLUi est encadré par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, la concertation sur le PLUi de GPSO s'est déroulée entre le lancement de la procédure en février 2022 et l'arrêt du PLUi le 7 février 2024, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. Il revient désormais à GPSO de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges. Sur ce sujet précis, il n'est pas jugé opportun de modifier le PLUi, compte tenu du diagnostic initial réalisé dans le cadre des études patrimoniales. A noter que la réalisation d'études phytosanitaires est à l'initiative du propriétaire ou du porteur de projets.
D2.11 Marnes-la-Coquette.	Recommandation	R45 Examiner, dans la perspective pratique de concilier l'exigence environnementale et la qualité des logements, l'exigence de plantation d'un arbre à moyen ou fort développement (plus de 8 mètres de hauteur) par tranche de 100 m ² sur les petits terrains par exemple inférieurs à 400 m ² , dans le cadre de l'article 4.4.2 en zone U3 (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions- chapitre Plantations) du règlement.	GPSO a étudié cette recommandation. Il n'apparaît pas opportun la prendre en compte au vu des objectifs de préservation et de renforcement de la nature en ville portés par le projet de PLUi
D2.12 Meudon.	Suggestion	S46 Veiller à l'effectivité de la concertation et de la consultation du public sur l'avenir du site de l'ONERA même si elles ne sont pas menées par GPSO. En effet les demandes du public sur ce site sont très diverses (campus scientifique, logements sociaux) et démontrent un besoin d'appropriation du projet.	Cette suggestion ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette suggestion. La concertation du public sur l'avenir de ce site est en cours sous le pilotage des services de l'Etat et de l'aménageur Grand Paris Aménagement. Plusieurs outils de communication et de concertation sont à la disposition du public.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
D2.12 Meudon.	Suggestion	S47 Prendre en compte les précisions apportées par le public sur le relevé des arbres à protéger dans le site de l'ONERA.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.12 Meudon.	Recommandation	R46 Etudier l'accès effectif du public aux carrières d'Arnaudet sur la colline Rodin, l'intégrer dans les orientations écrites de l'OAP et dans les outils de l'urbanisme (espace réservé par exemple) dans une prochaine révision du PLUi.	Cette recommandation ne se rapporte pas directement à l'approbation du PLUi mais à la définition du projet. Pour autant GPSO a pris bonne note de cette recommandation.
D2.12 Meudon.	Recommandation	R47 Ne pas maintenir la cote de 80 mètres Nivellement général de la France dans l'OAP « Colline Rodin » avant d'avoir présenté, dans l'analyse environnementale, l'impact paysager d'une telle hauteur, depuis la colline et depuis la vallée de la Seine.	Il n'est pas apparu opportun de prendre en compte cette recommandation. En effet, cette cote maximale a justement pour objet de limiter la hauteur maximale des constructions dans ce secteur sensible d'un point de vue paysager. Cette hauteur limite figurait déjà dans le PLU de la commune de Meudon et a été reprise dans le PLUi.
D2.12 Meudon.	Recommandation	R48 Réexaminer les règles morphologiques sur la zone U3-C-10 (Abords de l'avenue du château à Meudon, et plus particulièrement Potager du Dauphin), s'agissant de la distance entre bâtiments, de la distance à la voie publique pour construire en limite séparative, et de l'emprise au sol en la rendant variable en fonction de la taille de la parcelle.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.12 Meudon.	Recommandation	R49 Classer comme « ensemble urbain d'intérêt » le quartier de la Bourgogne des Capucins.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.12 Meudon.	Recommandation	R50 Réexaminer le classement de certains îlots d'immeubles proches de la route des Gardes intégrés en zone U3 et qui pourraient passer en zone U2-D.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.12 Meudon.	Recommandation	R51 Redessiner le périmètre de hauteur spécifique de Meudon-sur-Seine pour le limiter à l'opération Meudon Campus.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.12 Meudon.	Recommandation	R52 Assouplir les règles de la zone U3-A, au moins pour les équipements d'intérêt général pour permettre la réalisation du projet de rénovation de la cantine de l'école du Val.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.12 Meudon.	Réserve	Réserve 4 sous-réserve 4.4 Supprimer la préservation de la sente avenue Rodin, qui n'est pas ouverte au public.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette réserve.
D2.12 Meudon.	Réserve	Réserve 4 sous-réserve 4.5 Indiquer dans le règlement les hauteurs correspondant aux périmètres de hauteur spécifique à la pointe de Trivaux (conformément au PLU en cours).	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette réserve.
D2.13 Sèvres.	Suggestion	S48 Inscrire effectivement dans le projet de PLUi : - l'insertion de la parcelle AN-106 dans le secteur U3-B du plan zonal; - le transfert en zone U4 de la parcelle du 10 de la rue Albert Dammouse; - l'attribution de la qualité de « sente à préserver » au cheminement entre la rue Cladel et l'avenue de L'Europe	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion. En précisant que la parcelle AN106 est passée en U3-A et non U3-B, en cohérence avec le zonage environnant.
D2.13 Sèvres.	Suggestion	S49 Organiser, avant l'adoption définitive du projet de PLUi, une réunion avec l'association AHSFPC pour convenir des modalités réglementaires, dans le cadre du PLUi, et pratiques de finalisation de la piétonnisation sécuritaire le long de la rue des Pommerets.	Le temps de la concertation sur un projet de PLUi est encadré par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, la concertation sur le PLUi de GPSO s'est déroulée entre le lancement de la procédure en février 2022 et l'arrêt du PLUi le 7 février 2024, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. Il revient désormais à GPSO de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges. Concernant ce cas précis, l'emplacement réservé n°6 à Sèvres a pour objet l'aménagement de la rue des Pommerets. L'objectif est de sécuriser la circulation piétonne en élargissant le trottoir sur des tronçons identifiés pour lesquels ces aménagements sont nécessaires. En effet, sur ces tronçons, les trottoirs sont de très faible largeur (par exemple, du n°17 au n°19 de la rue, du n°29 au n°31, n°33, n°35 au n°43). Il convient de préciser qu'un emplacement réservé est déjà délimité sur les mêmes emprises dans le PLU communal en vigueur. Les aménagements nécessaires

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
			n'ayant pas été réalisés à ce jour, il est apparu nécessaire de maintenir l'emplacement réservé dans le PLUi.
D2.13 Sèvres.	Recommandation	R53 Organiser avant l'adoption définitive du PLUi, éventuellement dans le cadre d'une action d'information sur l'OAP « Quartier des Bruyères », une réunion spécifique des propriétaires des pavillons des 67 au 79 de la rue des Bruyères, s'agissant de leurs demandes de suppression de l'emplacement réservé le long de la voirie et de classement de l'ensemble de leurs parcelles en zone U3.	Le temps de la concertation sur un projet de PLUi est encadré par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, la concertation sur le PLUi de GPSO s'est déroulée entre le lancement de la procédure en février 2022 et l'arrêt du PLUi le 7 février 2024, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. Il revient désormais à GPSO de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges.
D2.14 Vanves.	Suggestion	S50 Classer la parcelle J224 en espace écologique et/ou paysager protégé.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.14 Vanves.	Suggestion	S51 Classer le cèdre du jardin du 20 rue Mary Besseyre comme arbre repère.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.14 Vanves.	Suggestion	S52 Classer les tilleuls de la villa de la Gare comme arbres repères.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.14 Vanves.	Suggestion	S53 Aménager la fiche descriptive VAN-R-18.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.14 Vanves.	Recommandation	R54 Procéder à un réexamen de la cohérence des règles qui s'appliquaient jusqu'à présent aux villas dans le cadre du PLU et des périmètres de plan de masse avec celles désormais fixées dans le cadre du PLUi.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette recommandation.
D2.14 Vanves.	Recommandation	R55 Organiser (EPT + municipalité) avant l'adoption définitive du projet de PLUi des rencontres avec les personnes ayant soumis des cas précis les préoccupant : - zonage définitif pour la rue Valentine Jacquet; - zonage définitif pour la villa Juliette de Wills; - zonage définitif pour la villa Colsenet; - conséquences du zonage de l'OAP Clos Montholon sur la villa Montholon; - projet de venelle à proximité du Lycée Michelet; - conséquences du classement du bâtiment VAN-R-09 comme patrimoine bâti remarquable (cas très signalé).	Le temps de la concertation sur un projet de PLUi est encadré par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, la concertation sur le PLUi de GPSO s'est déroulée entre le lancement de la procédure en février 2022 et l'arrêt du PLUi le 7 février 2024, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. Il revient désormais à GPSO de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges.
D2.14 Ville d'Avray.	Suggestion	S54 Rédiger de manière plus explicite la phrase pertinente de l'article 5 (« Lisières forestières ») du chapitre 4 (« Nature et biodiversité »), qui se lit actuellement : « Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas pour [...] des travaux de reconstruction sur l'emprise au sol initiale d'une construction existante après sa démolition ou sa destruction après sinistre ». Il pourrait être précisé qu'il n'y a pas obligation de conserver le même usage que celui du bâti antérieur au sinistre.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.
D2.14 Ville d'Avray.	Recommandation	S55 Apporter quelques corrections au projet de règlement, dans le sens suggéré dans la réponse à l'association Dagoverana (lexique, schéma à corriger au règlement au sous-article 5.1 de l'article 5 du chapitre consacré à la zone U1, extension à Ville-d'Avray d'une exception accordée à Boulogne-Billancourt et Chaville en matière de raccordement de hauteur en zone U1).	La contribution de l'association a été étudiée et certaines propositions ont été retenues. Le PLUi soumis à approbation a été modifié en conséquence notamment sur les points suivants : - Suppression de la règle alternative de hauteur d'articulation avec l'environnement existant pour Ville-d'Avray - Prolongement de la protection alignement d'arbres avenue Thierry - Extension du périmètre de l'Espace Ecologique et/ou Paysager 38 avenue Thierry - Correction dans la définition des catégories de patrimoine protégé
D2.14 Ville d'Avray.	Suggestion	S56 Faire évoluer dans le sens d'une plus grande souplesse la rédaction du cahier des patrimoines protégés de la Ville pour faciliter les installations	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Thématique	Nature de l'observation	Formulation	Suites données
		d'isolation thermique par l'extérieur, en particulier dans le bâti à caractère pavillonnaire et sur plusieurs grandes résidences.	
D2.14 Ville d'Avray.	Suggestion	S57 Étendre le périmètre de l'espace végétalisé aux numéros 36 à 42 de l'avenue Thierry, afin d'assurer une meilleure protection d'un cèdre et de deux pins noirs.	Le PLUi soumis à approbation a été modifié pour tenir compte de cette suggestion concernant les deux pins noirs.
D2.14 Ville d'Avray.	Suggestion	S58 Appliquer avec un discernement non dénué de réalisme le sous-article 1.6 « Clôtures » de l'article 1 « Aspect extérieur » du chapitre 5 « Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions » consistant à imposer, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture, une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, pour permettre le passage de la petite faune terrestre.	GPSO et les villes veilleront effectivement à la bonne application du PLUi.
D2.14 Ville d'Avray.	Recommandation	R56 Organiser, avant l'adoption définitive du projet de PLUi, avec l'association ADDIVA une réunion de terrain pour expliciter un certain nombre de points qui restent en suspens malgré la réponse du maître d'ouvrage, en particulier sur la question du recours éventuel à un zonage U2 pour protéger les quartiers cités par l'association, sur l'aménagement de l'entrée de ville Sud et sur des alignements d'arbres.	Le temps de la concertation sur un projet de PLUi est encadré par le code de l'urbanisme. En l'occurrence, la concertation sur le PLUi de GPSO s'est déroulée entre le lancement de la procédure en février 2022 et l'arrêt du PLUi le 7 février 2024, date à laquelle le bilan de la concertation a été tiré. Après l'arrêt du PLUi s'est ouverte une nouvelle phase de la procédure qui a donné lieu à la consultation des personnes publiques associées et consultées et à la consultation du public via l'enquête publique. Il revient désormais à GPSO de décider des ajustements à apporter au projet de PLUi mais il n'est pas opportun à ce stade d'ouvrir une nouvelle phase d'échanges.
D2.14 Ville d'Avray.	Recommandation	R57 Améliorer la rédaction des orientations écrites de l'OAP « Centre-ville de Ville-d'Avray » en, notamment, faisant mieux apparaître l'objectif général, les sous-objectifs particuliers dont la morphologie urbaine, la programmation et son séquençement; mieux distinguer ce qui relève d'aménagements techniques de l'espace public et ce qui relève d'une politique de mixité fonctionnelle et d'animation (commerces, marché forain, évènements festifs...). Adapter en conséquence les orientations graphiques.	Dans le projet de PLUi soumis à approbation, la rédaction de l'OAP et sa représentation graphique ont été reprises dans le sens de la recommandation de la commission d'enquête.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024



Plan local d'urbanisme intercommunal

ANNEXE N° 7 À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE N° C2024/12/02 du 11 DECEMBRE 2024

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLUi ARRÊTE

Introduction

Le présent document recense ou synthétise les modifications apportées aux pièces composant le dossier de PLUi arrêté en vue de sa présentation pour son approbation en Conseil de Territoire.

En complément de toutes les modifications listées ci-après, des corrections purement formelles (correction d'erreur matérielle, mise en page, etc.) ont également été apportées aux différentes pièces du dossier.

Table des matières

- I. Modifications apportées aux OAP 3
- II. Modifications apportées au règlement écrit..... 4
- III. Modifications apportées au règlement graphique (plans réglementaires)..... 56
- IV. Modifications apportées aux autres pièces du dossier 59

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

I. Modifications apportées aux OAP

3.1 OAP Continuités écologiques

2.2 La Seine

Orientation 2.2.1

Modifications :

(p.14) Renforcer les alignements d'arbres urbains sur les ~~quais hauts-berges sauf à proximité des murs anti crue en privilégiant des essences adaptées au changement climatique...~~

3.2 OAP Mobilité et espaces publics

Éléments de contexte

La carte relative à la hiérarchie de la voirie actuelle sur le territoire (p.9), issue du diagnostic du PLUi, a été actualisée (cf. modification diagnostic).

3.3 OAP Énergies, produire et consommer une énergie renouvelable et diversifiée

1. Réseau de chaleur

Mise en cohérence avec la modification de la règle (cf. modification article 9.3.1 du règlement)

Modifications :

(p.6) **Rappel du chapitre 9 (article 3.1) du règlement du PLUi (Réseau de chaleur ou de froid)**

Sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau, le raccordement aux réseaux classés de chaleur ou de froid est obligatoire dans le périmètre de développement prioritaire ou, à défaut, dans les périmètres de concession définis et annexés au dossier de PLUi, pour les *constructions* et installations suivantes :

- nouvelle construction excédant 150 m² de SDP,
- extension excédant 150 m² ou 30% de la SDP existante.

Cette disposition s'applique en cas d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts.

2. Réseaux de chaleur locaux

Les actions et les orientations locales (p.7) ont été actualisées au regard de l'avancement des études de faisabilité. Sont concernées les orientations locales de Chaville, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray.

3.4 OAP Sectorielles

Les orientations écrites et/ou graphiques ont été modifiées pour les secteurs suivants :

- Boulogne-Billancourt : Site Rothschild (orientations écrites et graphiques), Centre-ville (orientations écrites et graphiques), ZAC Seguin-Rives de Seine - îlot M2 (orientations écrites et graphiques)
- Issy-les-Moulineaux : Sainte-Lucie (orientations écrites et graphiques), secteur Hydroseine (orientations écrites et graphiques), ZAC Léon Blum (orientations écrites et graphiques)
- Meudon : Colline Rodin (orientations écrites et graphiques), Meudon-sur-Seine (orientations écrites et légende orientations graphiques)
- Sèvres : Centre-ville (orientations écrites et graphiques), Quartier des Bruyères (légende orientations graphiques)
- Ville-d'Avray : Centre-ville (orientations écrites et graphiques)
- OAP Intercommunales : Parc des Expositions (orientations écrites et graphiques), Berges de Seine (orientations écrites et graphiques)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

II. Modifications apportées au règlement écrit

Pour le règlement écrit chaque modification (ajout, modification ou suppression de texte) apparaît sous forme de texte souligné de couleur rouge.

1. Dispositions générales

<p>1.2 Contenu du règlement</p>	<p><u>Ajouts :</u></p> <p>Les règles et servitudes d'urbanisme définies par le plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquent sur la totalité du territoire, en fonction d'un zonage réglementaire comprenant cinq plans éventuellement détaillés par commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4.1. Plan général, ▪ 4.2. Plan des prescriptions et périmètres particuliers, ▪ 4.3. Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères, ▪ 4.4. Plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique, ▪ 4.5. Plan des secteurs d'application des règles de stationnement, ▪ <u>4.6. Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales.</u> <p>(...)</p> <p><u>1.2.6 Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales</u></p> <p><u>Le plan des périmètres de gestion des eaux pluviales établit une répartition du territoire en 2 secteurs réglementaires pour l'application des règles de gestion des eaux pluviales.</u></p>
<p>1.2.1 Plan général</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>6 grandes catégories de zones urbaines</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone U1 : correspond aux différentes zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une intensité relativement importante et une grande mixité des fonctions. Elle est composée de 8 secteurs. ▪ Zone U2 : regroupe des tissus urbains mixtes dans leur forme et dans leurs destinations. Sur ces deux sujets, elle joue un rôle de transition entre la zone U1 et la zone U3. Elle est composée de 4 secteurs. ▪ Zone U3 : correspond à une zone à dominante d'habitat individuel<u>pavillonnaire</u>, souvent pavillonnaire<u>individuel</u>. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle. Elle est composée de 3 secteurs. ▪ Zone U4 : est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif <u>et des ensembles tertiaires</u>. Elle est composée de 4 secteurs. ▪ Zone U5 : <u>à vocation à accueillir</u> accueille de multiples activités économiques, dont celles qui sont le plus difficilement compatibles avec les tissus urbains résidentiels ou mixtes. Elle est composée de 4 secteurs. ▪ Zone U6 : dédiée à certains équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Elle <u>est composée de</u> comporte <u>4</u> secteurs. <p><u>Une zone naturelle et forestière comprenant 2 secteurs</u></p> <p>La zone naturelle correspond aux espaces naturels ouverts ou forestiers. Elle comprend 2 secteurs, l'un dédié à la <u>Seine</u> et ses <u>Berges-berges</u> (Ns) et l'autre aux parcs naturels en milieu urbain<u>grands parcs du territoire</u> (Np), ainsi que 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).</p>
<p>1.3.4 Application du règlement aux lotissements et en cas de division en</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Dans le cas d'un <i>lotissement</i> ou dans celui de la <i>construction</i>, sur une <i>unité foncière</i> ou sur plusieurs <i>unités foncières</i> contiguës, de plusieurs bâtiments dont le <i>terrain</i> d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En toutes zones, exceptée la zone U3</u>, l'ensemble du projet est apprécié <u>à l'échelle du terrain avant division</u>, au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi :

Accusé de réception en préfecture
032-Z00057974-Z0241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

propriété ou en jouissance	<ul style="list-style-type: none"> -sauf en <u>En zone U3</u>, pour laquelle les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot ou chaque unité issue de la division hors <u>voirie/voie</u>.
1.4 Lexique réglementaire	<p><u>Modification :</u></p> <p>Les termes du lexique apparaissent en italique au sein du règlement. <u>Ces termes s'entendent « au sens du présent règlement ».</u></p> <p><u>Les définitions suivantes du lexique ont été modifiées :</u> accès, accroche architecturale, acrotère, alignement, attique, autopartage, baie, bande/bande E, césure, clôture, construction, construction existante, couronnement, destinations, emprise au sol, encorbellement, espaces libres, espaces de pleine terre, espaces végétalisés sur dalle, extension, façade, filet de hauteur, gabarit/gabarit-enveloppe, hauteur, limite séparative, local accessoire, lucarne, marge de recul, mur pignon/pignon, niveau, niveau de référence, oriel, recul, règle particulière, restauration, retrait, ruine, terrain, terrain existant, travaux sur l'existant, voie.</p> <p><u>Les définitions suivantes ont été ajoutées :</u> cour anglaise, édicule d'agrément, unité foncière.</p> <p><u>Les définitions suivantes ont été supprimées :</u> fonds voisin, place commandée.</p>
Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités	
2.1 Zones urbaines	
2.1 Zones urbaines	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p><u>Dispositions spécifiques à Meudon et à Vanves</u></p> <p>Dans les périmètres des carrières délimités par arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 à Meudon et identifiés sur la carte des aléas relatifs aux anciennes carrières de février 2019 ainsi que dans les zones identifiées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières de février 2020 à Vanves, telles qu'elles sont annexées au PLUi, les interdictions, conditions et limitations suivantes s'appliquent.:</p> <p>En plus des arrêtés préfectoraux valant plans de prévention des risques naturels et plans de prévention des risques mouvements de terrain s'appliquant à ces deux communes, des périmètres d'aléas relatifs aux anciennes carrières sont identifiés sur des cartes annexées au PLUi (annexe 5.2.22 – Porter à connaissance anciennes carrières pour les communes de Meudon et de Vanves).</p> <p>Au sein de ces périmètres, les interdictions, conditions et limitations suivantes s'appliquent.</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tout projet de <i>construction</i>, doit faire l'objet de dispositions constructives visant à garantir sa stabilité vis à vis des mouvements de <i>terrain</i>. Les projets pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales qui seraient émises par l'Inspection Générale des Carrières.</p> <p>A Meudon et à Vanves, dans toutes les zones d'aléas identifiées, les puisards ou les puits d'infiltration dans sont interdits.</p>
2.1.1 Destinations des constructions 2.1.2 Usages et affectations des sols 2.1.4 Limitations et conditions	Diverses modifications ont été apportées au tableau récapitulatif des destinations et des usages et affections des sols notamment : <ul style="list-style-type: none"> - Sous-destination « entrepôt » dorénavant autorisée en zone U4 - Elargissement des sous-destinations autorisées dans les sous-secteurs U5-C, U6-D-1 et U6-D-2 - Ajout d'une condition de « compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché » pour l'autorisation de certaines destinations en secteur U3-B - Précisions et compléments apportés à certaines limitations et conditions (0, 3, 4, 5 et 6) - Le stationnement est dorénavant autorisé sous la condition d'être au sein d'une aire d'accueil des gens du voyage
2.2 Zone naturelle	
2.2 Zone Naturelle	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p><u>Dispositions spécifiques à Meudon et à Vanves</u></p> <p>Dans les périmètres des carrières délimités par arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 à Meudon et identifiés sur la carte des aléas relatifs aux anciennes carrières de février 2019 ainsi que dans les zones identifiées sur les cartes des aléas relatifs aux anciennes carrières de février 2020 à Vanves, telles qu'elles sont annexées au PLUi, les interdictions, conditions et limitations suivantes s'appliquent.:</p> <p>En plus des arrêtés préfectoraux valant plans de prévention des risques naturels et plans de prévention des risques mouvements de terrain s'appliquant à ces deux communes, des périmètres d'aléas relatifs aux anciennes carrières sont identifiés sur des cartes annexées au PLUi (annexe 5.2.22 – Porter à connaissance anciennes carrières pour les communes de Meudon et de Vanves).</p> <p>Au sein de ces périmètres, les interdictions, conditions et limitations suivantes s'appliquent.</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol, en particulier tout projet de <i>construction</i>, doit faire l'objet de dispositions constructives visant à garantir sa stabilité vis à vis des mouvements de <i>terrain</i>. Les projets pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales qui seraient émises par l'Inspection Générale des Carrières.</p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	A Meudon et à Vanves, d Dans toutes les zones d'aléas identifiées, les puisards ou les puits d'infiltration dans sont interdits.
2.2.1 Destinations des constructions	Diverses modifications ont été apportées au tableau récapitulatif des destinations et des usages et affections des sols notamment : - Changement de la condition pour l'autorisation de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » - Précisions et compléments apportées à certaines limitations et conditions (1, 6 et 7)
2.2.4 Limitations et conditions	

3. Morphologie et implantation des constructions

3.1.1 Champ d'application	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p>a. Sous réserve du règlement de voirie et de l'accord du gestionnaire de voirie pour les <i>saillies</i> sur espace public, ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation à l'<i>alignement</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des constructions, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,</u> ▪ Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur ; ▪ Sur les <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i> de largeur inférieure à 12 mètres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 0,80 mètre_→; ○ Les éléments de <i>modénature</i>, dans une limite de 0,40 mètre, à partir d'une <i>hauteur</i> de 3,50 mètres et R+1_→; ○ Les <i>balcons</i> et <i>oriels</i>, dans une limite de 0,60 m, à partir d'une <i>hauteur</i> de 5,50 mètres et du R+2. La proportion des <i>oriels</i> devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la <i>façade</i>_→; ○ <u>En cas de travaux sur des constructions existantes</u>, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60-40 mètre et à partir d'une <i>hauteur</i> de 5,50 mètres. ▪ Sur les <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i> de largeur supérieure ou égale à 12 mètres et inférieure à 20 mètres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,20 mètre, ○ Les éléments de <i>modénature</i>, dans une limite de 0,60 mètre, à partir d'une <i>hauteur</i> de 3,5 m et du R+1_→; ▪ Sur les <i>emprises publiques</i> et <i>voies</i> de largeur supérieure ou égale à 20 mètres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les marquises et les stores-bannes, dans une limite de 1,80 mètre, ○ Les éléments de <i>modénature</i>, dans une limite de 0,80 mètre, à partir d'une <i>hauteur</i> de 3,50 m et du R+1, ○ Les <i>balcons</i> et <i>oriels</i>, dans une limite de 1,20 mètre, à partir d'une <i>hauteur</i> de 5,50 m et du R+2. La proportion des <i>oriels</i> devant être inférieure ou égale à 20% de la surface de la <i>façade</i>, ○ <u>En cas de travaux sur des constructions existantes</u>, les dispositifs de protection solaire dans la limite de 1,20 mètre et à partir d'une <i>hauteur</i> de 5,50 mètres. <p>b. <u>En cas de recul, Ne</u> sont pas pris en compte pour le calcul du recul : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les éléments de <i>modénature</i>, les marquises et les auvents de moins de 0,80 mètre de profondeur_→; ○ Les <i>débords de toiture</i> de moins de 0,60 mètre de profondeur_→; ○ Les <i>oriels</i> de moins de 0,40 mètre de profondeur et à partir d'une <i>hauteur</i> de 5,50 mètres_→; ○ Les <i>balcons</i>, dans la limite de 1,20 mètre_→; ○ Les perrons, terrasses et emmarchements, <u>(en zone U3, seules les terrasses de moins de 0,60 mètre de hauteur ne sont pas prises en compte) de moins de 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux ;</u> ○ Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une <i>construction</i> pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des <i>constructions existantes</i>_→; ○ <u>Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des constructions, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,</u> ○ Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ; ○ Les rampes de garage desservant le sous-sol ou le rez-de-chaussée de la <i>construction</i> ; ○ Les escaliers et les rampes d'accès, les perrons et les passerelles non couvertes. </p> <p>c. En cas de présence d'un <i>alignement d'arbres</i> repéré au plan 4.3 Protections, la préservation des <i>arbres</i> prévaut sur les dispositifs non pris en compte pour l'application des règles d'implantation,</p>
Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies (Toutes zones hors U4-D-3)	

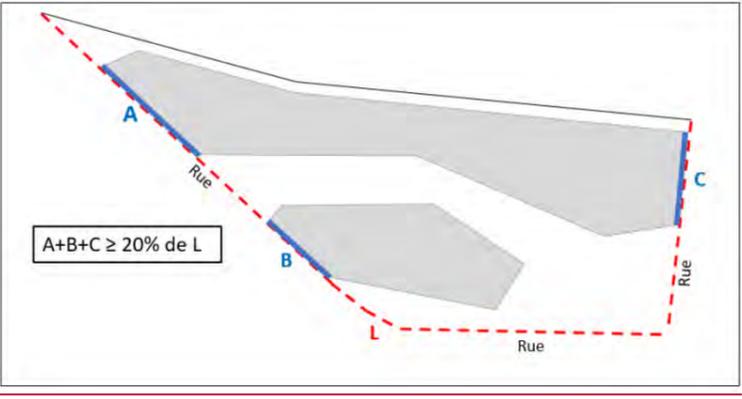
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<p><u>d. Sauf mention contraire au sein du présent règlement, les projets de construction intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même construction peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o <u>La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction.</u> o <u>Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction.</u>
<p>3.1.1 Règle générale</p> <p>Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies</p> <p>(Toutes zones)</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, <u>notamment les marges de recul ou obligation d'alignement indiqués sur le plan 4.2 des prescriptions et périmètres particuliers,</u> les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant les règles suivantes par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i> :</p>
<p>3.2.1 Champ d'application</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>(Toutes zones)</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>a. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation <u>Sont admis dans le retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o Les éléments de <i>modénature</i>, les marquises et les auvents <u>dans la limite de de moins de 0,80 mètre de profondeur,</u> o Les <i>débords de toiture</i> <u>dans la limite de moins de</u> 0,60 mètre de profondeur, o Les oriels de moins dans la limite de 0,40 mètre de profondeur, <u>o Les perrons, escaliers, terrasses et emmarchements, passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,</u> <u>o Les terrasses et passerelles non couvertes, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain avant travaux,</u> <u>o Les balcons dans la limite d'1,20 mètre de profondeur.</u> o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une <i>construction</i> pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des <i>constructions existantes</i>, <u>o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des constructions, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur,</u> o Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur. o Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.
<p>3.2.1 Champ d'application</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>(Toutes zones)</p>	<p>Le texte relatif aux distances à respecter en cas de servitude de cour commune a été modifié afin de préciser que l'article relatif à l'implantation des constructions sur un même terrain s'applique, sauf à Meudon où en cas de servitude de cour commune, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre d'une cour commune doit être supérieure ou égale à 3 mètres dans les zones U1 et U5, et 5 mètres dans les zones U2, U3 et U4.</p>
<p>3.3.1 Champ d'application</p> <p>Implantation sur un même terrain</p> <p>(Toutes zones)</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>La distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain est mesurée <u>perpendiculairement et</u> horizontalement en tout point de chaque façade.</p> <p>a. Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>o Les éléments de modénature et les motifs architectoniques dans la limite de moins de</u> 0,40 mètre de profondeur, o o Les marquises et les auvents <u>dans la limite de moins de</u> 0,80 mètre de profondeur, o Les débords de toiture <u>dans la limite de moins de</u> 0,60 mètre de profondeur, o Les oriels <u>dans la limite de moins de</u> 0,40 mètre de profondeur, <u>o Les perrons, terrasses et emmarchements, de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,</u>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> o Les terrasses de moins de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain avant travaux, o Les éléments architecturaux d'accès ou de liaison tel que portiques, porches, passerelles, escaliers, liaisons couvertes et autres éléments de liaisons, o Les balcons dans la limite de 1,20 mètre de profondeur, o Les ouvrages d'amélioration ou de mise aux normes d'une construction pour la sécurité ou l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, en cas de travaux sur des constructions existantes, o Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des constructions, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur, o Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur, o les pare-soleils extérieurs et les doubles parois vitrées de moins de 0,80 mètre de profondeur, o Les pare-vues et les garde-corps, sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre de hauteur.
3.4.1 Champ d'application Emprise au sol (Toutes zones)	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p>Ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les dispositifs visant à améliorer ou optimiser la performance énergétique et/ou environnementale des constructions, notamment ceux nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur et les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 0,40 mètre d'épaisseur, ▪ Sauf mention contraire au sein du présent règlement, les projets de construction intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même construction peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> o Les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, en cas de travaux sur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur. La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, o Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction.
ZONE U1 – Centralités	
Préambule	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p>U1-F correspondant au secteur de centralité intercommunale située le long de la RD 910 à Sèvres et Chaville. Il intègre le centre-ville de Sèvres dans la diversité de ses tissus urbains et des fonctions urbaines avec une densité importante, ainsi que la partie ouest de l'avenue Roger Salengro à Chaville en direction de Viroflay. Il comprend <u>deux sous-secteurs spécifiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o un sous-secteur U1-F-1 correspondant au secteur mixte près des berges de Seine <u>à Sèvres</u> et au centre-ville de Chaville qui accueille une pluralité de fonctions et une animation nécessaire à l'attractivité du centre-ville. o <u>U1-F-2 correspondant à une partie du projet concernant le centre-ville de Sèvres.</u> <p>(...)</p> <p>U1-H correspondant aux secteurs de centralité de Ville-d'Avray. Il se compose de deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> o U1-H-1, centre-ville principalement structuré autour de la rue de Saint-Cloud, <u>une petite partie</u> de la rue de Sèvres, <u>de la rue Grange Fontenelle</u> et de la rue de Versailles,
3.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	
3.1.2 Règle générale	
Zone U1	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement des L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.) leur implantation n'est pas réglementée. ▪ Implantation vis-à-vis des sentes piétonnes : à l'exception du sous-secteur U1-F-2, les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal 3 mètres. ▪ Sauf mention contraire, aucune nouvelle construction ne peut être implantée dans les marges de recul identifiées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Secteurs U1-B à H	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas d'implantation à l'<i>alignement</i> de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel <i>alignement</i> peut être défini par un pan coupé pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité. Ce pan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales. Le nouvel <i>alignement</i> peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente. ▪ À l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel <i>alignement</i> est défini par un pan coupé. Ce pan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales.
Secteur U1-C	<p><u>Suppression :</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires au Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un <i>retrait recul</i> de 1 mètre minimum.</p>
Secteur U1-E	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à la <u>moitié de la hauteur</u> totale de la <i>construction</i> soit $L \geq Ht/2$, sans être inférieur à 2,5 mètres.
Secteur U1-F	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.
Secteur U1-H	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, l'alignement pourra être partiel en cas de prolongement de l'espace public de façon à augmenter le linéaire de vitrines commerciales et de services. Toutefois, les constructions en rez-de-chaussée devront assurer un alignement sur au moins 20% du linéaire de l'interface du terrain avec l'emprise publique. Aucun recul minimum, ni implantation d'un mur bahut pour assurer la continuité du bâti n'est exigé.  <p style="text-align: center;"><i>Schéma indicatif</i></p>
Sous-secteur U1-A-1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les nouvelles <i>constructions</i> doivent être implantées selon le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, soit à l'<i>alignement</i>, soit en recul, s'il existe une <i>marge de recul</i>. Aucun ouvrage souterrain en débordement par rapport à cette implantation obligatoire n'est autorisé, à l'exception des <u>ouvrages publics-réseaux</u>.
3.1.4 Règles alternatives	
Zone U1 - Cas des travaux sur constructions existantes ne	<p><u>Modifications :</u></p> <p>À l'exception des sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2 :</p>

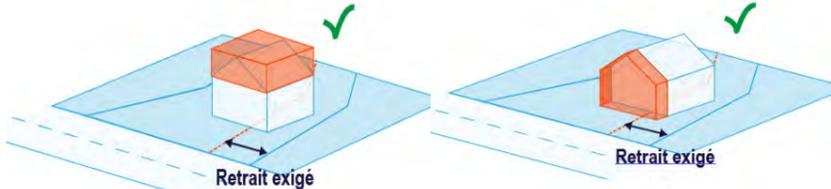
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

respectant pas les règles d'implantation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction existante.</u> ○ A l'exception du secteur U1-A, les extensions verticales et horizontales avec un recul égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sauf pour les parties de <i>constructions</i> situées dans un <i>emplacement réservé</i>, ○ Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction existante. ○ <u>Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.</u> ▪ Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions mentionnées ci-dessus. ▪ En dehors des parties de <i>constructions</i> ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.
Zone U1 - Articulation avec l'environnement existant	<p><u>Modification :</u></p> <p><u>À l'exception des du sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2 :</u></p>
3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	
Secteur U1-C	<p><u>Modifications :</u></p> <p>En sous-secteur U1-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nonobstant les dispositions communes, dans les périmètres de <i>hauteur</i> spécifique « RP » et « <u>80-50 m</u> » et ceux de la ZAC Léon Blum, identifiés au document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers les <i>constructions</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Peuvent s'implanter sur les <i>limites séparatives</i> en l'absence de <i>baies</i>, ○ Doivent s'implanter avec un <i>retrait</i> supérieur ou égal à 6 mètres si les <i>façades</i> comportent des <i>baies</i>, <p>Cette règle Ces règles ne s'appliquent pas pour les ensembles immobiliers uniques dont une partie est constituée de <u>constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou des installations qui leur sont nécessaires qui doivent s'implanter avec un retrait supérieur ou égal à 3 mètres.</u> constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</p>
Secteur U1-F	<p><u>Modification et ajout :</u></p> <p>Dans une bande de 20 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> ou en <i>retrait</i>. ▪ Dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales sur une profondeur de 14 mètres à compter de l'alignement. Pour les constructions implantées dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, les constructions implantées le long des linéaires de la Grande Rue, rue de Ville-d'Avray et de la rue des Caves du Roi doivent être implantées sur les limites séparatives latérales sur une profondeur minimale de 14 mètres à compter de l'alignement. <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.</u>
Secteur U1-H	<p><u>Ajout :</u></p> <p><u>Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou en limite séparative. Dans le cas de l'implantation en limite séparative, la hauteur des façades en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au terrain avant travaux, sans jamais excéder la cote 118 NGF.</u></p> <p><u>Pour le site n°2 identifié par l'OAP centre-ville, en substitution des règles précédentes, il n'est pas appliqué de bande. Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. Des percées visuelles vers le cœur d'ilot paysagé seront garanties.</u></p>
Secteur U1-A	<p><u>Modification (éléments déplacés depuis U1-A-1) et ajout :</u></p> <p><u>Champ d'application :</u></p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En dérogation à la définition lexicale, s'agissant des règles de prospect, la hauteur de façade à considérer est égale à la hauteur totale.</u> ▪ <u>Lorsqu'une bande E est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres.</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Cette bande E est portée à 18 mètres uniquement pour les bureaux sur les axes suivants à Boulogne-Billancourt : Route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet.</u> ○ <u>Cette bande E est portée à 16 mètres pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans le sous-sous-secteur U1-A-1b</u> ○ <u>Cette bande E est portée à 18 mètres, pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire en secteur U1-A-2</u>
Sous-secteur U1-A-1	<p><u>Supprimé (déplacé en U1-A) :</u></p> <p><u>Champ d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lorsqu'une bande E est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres.</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Cette bande E est portée à 18 mètres uniquement pour les bureaux sur les axes suivants à Boulogne-Billancourt : Route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet.</u> ○ <u>Cette bande E est portée à 16 mètres pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dans le sous-sous-secteur U1-A-1b</u> ○ <u>Cette bande E est portée à 18 mètres, pour les constructions à destination d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire en secteur U1-A-2</u> <p><u>Modifié :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Lorsque des césures toute hauteur sont exigées pour une longueur de façade supérieure à 30 mètres ou p</u>Pour la mise en valeur d'un espace écologique et/ou un espace paysager protégé ;
Sous-secteur U1-A-2	<p><u>Modifié :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ces règles de <i>retrait</i> ne s'appliquent pas pour les murs aveugles et pour les façades avec <i>baies</i> situées à au moins 6 mètres de la <i>limite séparative</i>, dans les cas particuliers suivants définis dans <u>la chapitre le chapitre</u> implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les règles exigeant un <u>reculretrait</u>, de toute ou partie de la <i>façade</i>, imposé pour préserver ou valoriser l'unité du paysage urbain,

3.2.3 Règles alternatives

Zone U1	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>À l'exception de Boulogne-Billancourt :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de constructions existantes, ne respectant pas les règles générale d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction.</u> ○ <u>A l'exception du secteur U1-A, les extensions horizontales et verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie,</u> <div style="text-align: center;">  </div> <p><u>Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.
----------------	--

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Secteurs et sous-secteurs U1-C / U1-E / U1-G-2	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Au-delà d'une bande de 20 mètres ou, 25 mètres <u>ou 30 mètres</u> (définie à l'article 2.2), les <i>constructions</i> peuvent s'implanter en <i>limite séparative</i> à condition de s'adosser à une <i>construction</i> voisine <i>existante</i> et pérenne implantée en limite séparative, et dans la limite de son <i>hébergement</i>.</p>
3.3 Implantation sur un même terrain	
3.3.2 Règles générales	
Secteurs U1-B à U1-H	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Afin de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public des <u>l'implantation des</u> <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.), leur implantation n'est pas réglementée.</p>
Secteur U1-B	<p><u>Supprimé :</u></p> <p>La distance entre deux <i>façades</i> en vis-à-vis ne peut être inférieure <u>doit être supérieure ou égale</u> à 6 mètres.</p>
Secteur U1-C	<p><u>Supprimé :</u></p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux installations nécessaires constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ni aux installations qui leur sont nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.</p>
Secteur U1-F	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le sous-secteur U1-F-2, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.</u>
Secteur U1-H	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baies, ou si au moins une des constructions est une annexe, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de façade la plus haute, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 4 mètres.</u> ▪ <u>Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, il n'est pas fixé de règle pour le rez-de-chaussée des constructions, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation.</u>
Sous-Secteur U1-A-1	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de <u>la façade située en vis-à-vis cette façade</u> moins 3 mètres, soit $L \geq Hf-3$ m, sans être inférieure à 5 mètres. ○ Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte <u>une des parties de façades en vis-à-vis ne comporte pas de baie de baie</u>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de <u>leur la hauteur de la façade située en vis-à-vis</u>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. ▪ Pour les <i>constructions</i> à toute autre destination : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, <u>la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis sa hauteur soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres ou 3,50 mètres si aucune des façades en vis-à-vis de comporte de baie.</u> — Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. ▪ Ces règles de distance ne s'appliquent pas aux <i>constructions autorisées au titre de l'article exigeant des césures</i> concernées par la règle particulière de <i>césure</i> toute hauteur en cas de <i>façade</i> de longueur supérieure à 30 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé. <p><u>Règle complémentaire</u></p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles <i>constructions</i> présentent un linéaire supérieur à 20 mètres au-delà de la bande E, il est exigé des <u>au moins une césure</u> d'au moins 5 mètres de large sur toute leur profondeur. Ces <i>césures</i> sont soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+1 et peuvent recevoir des <i>balcons</i> et passerelles. Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions concernées par la règle particulière de césure toute hauteur en cas de façade de longueur supérieure à 30 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé.
Sous-Secteur U1-A-2	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>Implantation sur un même terrain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Toute façade en vis-à-vis d'une façade comportant des baies, doit être située à une distance supérieure ou égale à sa hauteur moins 5,20 mètres, soit $L \geq Hf - 5,20m$, sans être inférieure à 5 mètres. Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis moins 5,20 mètres, soit $L \geq Hf - 5,20 m$, sans être inférieure à 5 mètres. Toute façade en vis-à-vis d'une façade ne comportant pas de baie, doit être située à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. Si l'une des parties de façades en vis-à-vis ne comporte pas de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres. Ces règles de distance ne s'appliquent pas aux constructions concernées par la règle particulière de césure toute hauteur en cas de façade de longueur supérieure à 50 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé <p><u>Règle complémentaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles <i>constructions</i> présentent un linéaire supérieur à 30 mètres <u>au-delà de la bande E</u>, il est exigé des <u>au moins une césure</u> d'au moins 3,5 mètres de large sur toute leur profondeur, soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions par la règle particulière de césure toute hauteur en cas de façade de longueur supérieure à 50 mètres ou d'espace écologique et/ou paysager protégé
3.3.3 Règles alternatives	
Zone U1 - Cas des travaux sur constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation	<p><u>Modifications et ajout :</u></p> <p>À l'exception de Boulogne-Billancourt :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les <i>règles générales</i> d'implantation sur un même <i>terrain</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction. A l'exception du secteur U1-A, les extensions horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de baies sur ledit prolongement, Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction.
3.4 Emprise au sol	
3.4.2 Règles générales	
Zone U1	<p><u>Modification :</u></p> <p>Pour les L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée, à l'exception de Boulogne-Billancourt, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.</p>
Secteur U1-F	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 75% de la surface du <i>terrain</i>. Non réglementée en sous-secteur U1-F-2
Secteur U1-H	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les terrains situés à l'angle de la rue de Marnes et de la rue de Versailles, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour le site n°2 identifié par l'OAP centre-ville, en substitution des règles précédentes, il n'est pas appliqué de bande. L'emprise au sol maximale est fixée à 55% de la surface du terrain.
Sous-secteurs U1-A-1 et U1-A-2	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'une bande E est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres. Cette bande E est portée à 18 mètres uniquement pour les bureaux sur les axes suivants à Boulogne-Billancourt : route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet, et les voies publiques du secteur U1-BOU2A-2. ▪ <u>L'emprise au sol est limitée à la somme de la surface du terrain couverte par Dans une la bande E, - 100 % de la partie du terrain située dans la bande, plus 40 % de la partie du terrain située en dehors de la surface du terrain non couverte par</u> la bande E. <p>Sous-secteur U1-A-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol des constructions est limitée à <u>la somme de la surface du terrain couverte par:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 100% de la surface de la partie du terrain située dans la bande E, <u>plus</u> ○ 50% de la surface de la partie du terrain située en dehors de non couverte par la bande E. ○ Ces deux règles étant cumulatives. <p>Sous-sous-secteur U1-A-1a : l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p> <p>Sous-secteur U1-A-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol des constructions est limitée à <u>la somme de la surface du terrain couverte par:</u> ▪ 100% de la surface de la partie du terrain située dans la bande E, <u>plus</u> ▪ 60% de la surface de la partie du terrain située en dehors de non couverte par la bande E.

3.4.3 Règles alternatives

Zone U1	<p><u>Supprimé :</u></p> <p>A l'exception de Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Continuités écologiques, l'emprise au sol des nouvelles constructions pourra s'affranchir de la bande si elle existe, dans la limite de l'emprise au sol autorisée, calculée vis-à-vis de la bande.
----------------	--

3.5 Hauteur

Zone U1	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>A l'exception du secteur U1-A, Pour les terrains et parties de terrain limitrophes d'une zone U3 situés en bordure de zone U3,</u> dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> ○ La hauteur de façade est diminuée de 3 mètres et 1 niveau, ○ La hauteur totale est diminuée de 3 mètres
----------------	---

Secteur U1-C	<p><u>Modifications et déplacement :</u></p> <p><u>Périmètres de hauteur spécifique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les périmètres de hauteur spécifique, La</u> hauteur totale des constructions est définie sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. ▪ <u>La règle de gabarit par rapport à la voie ne s'applique pas.</u> ▪ <u>Dans le périmètre de hauteur spécifique « RP », la hauteur maximum du dernier plancher accessible ne pourra pas excéder 50 mètres.</u> ▪ <u>Dans le périmètre de hauteur spécifique de 28 m, un dépassement ponctuel de la hauteur totale des constructions est autorisé :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Jusqu'à 33 mètres de hauteur totale sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 15 % de la surface de ce périmètre de hauteur ;
---------------------	---

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> o Jusqu'à 37 mètres de hauteur totale sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 3 % de la surface de ce même périmètre. <p>Sous-secteur U1-C-1 (hors secteur de filets de hauteur):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur de façade égale à R+6 soit 21 mètres, ▪ Un niveau de couronnement avec, un en retrait minimum de 1,90 mètre et une hauteur de 3,50 mètres, ▪ Une hauteur totale de 24 mètres ; ▪ À l'exception des constructions situées le long de la RD 989 (axe historique Paris-Meudon), la hauteur totale des constructions implantées à l'alignement ne peut être supérieure à la distance mesurée perpendiculairement de la façade implantée à l'alignement au point le plus proche de l'alignement opposé, augmentée de 3 mètres : soit $Ht \leq L + 3 m$. ▪ À l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur totale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou projeté de la voie la plus large ; une tolérance de 2 mètres supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine. ▪ Les édicules et les installations techniques ne peuvent pas dépasser le gabarit-enveloppe défini ci-dessus. <p>Sous-secteur U1-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur de façade égale à R+6 soit 21 mètres, ▪ Deux niveaux de Un couronnement composé de deux niveaux avec, un en retrait minimum de 1,90 mètre et une hauteur de 6 mètres, ▪ Une hauteur totale de 27 mètres ; ▪ Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m (comptée horizontalement) qui sépare ce point de l'alignement opposé (la hauteur sera prise par rapport au niveau de trottoir du côté opposé), existant ou projeté (si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé), soit $Ht \leq L + 3 m$. ▪ Dans le périmètre de hauteur spécifique « RP », la hauteur maximum du dernier plancher accessible ne pourra pas excéder 50 mètres. ▪ Dans le périmètre de hauteur spécifique de 28 m, un dépassement ponctuel de la hauteur totale des constructions est autorisé : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jusqu'à 33 mètres de hauteur totale sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 15 % de la surface de ce périmètre de hauteur ; ▪ jusqu'à 37 mètres de hauteur totale sous réserve que l'emprise totale de ces constructions ne dépasse pas 3 % de la surface de ce même périmètre.
<p>Secteur U1-E</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur de façade de 20 mètres, ▪ Un niveau de couronnement en retrait de 2 mètres minimum présentant une pente de 1 pour 2 et d'une hauteur de 3,50 mètres ▪ Une hauteur totale de 23 mètres.
<p>Secteur U1-F</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur de façade de 15 mètres, soit R+4, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,503 mètres, ▪ Une hauteur totale de 18 mètres, soit R+4+A ou R+4+C. ▪ Dans la zone de hauteur spécifique délimitée sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, la hauteur totale est limitée à 24 mètres. ▪ Pour les constructions implantées dans l'ensemble bâti à caractère patrimonial du centre-ville de Sèvres, la hauteur au point le plus haut des constructions existantes situées à l'alignement des linéaires de la Grande Rue, Rue de Ville d'Avray et de la rue des Caves du Roi, inclus dans le périmètre de l'ensemble bâti de caractère patrimonial doit être conservée. En l'absence de construction existante implantée à l'alignement, toute nouvelle construction implantée à l'alignement pourra s'insérer dans la limite de l'héberge existante la plus haute des constructions implantées à l'alignement sur les terrains voisins. <p>Sous-secteur U1-F-1 à Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres, soit R+4.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<p><u>Ajout :</u></p> <p><u>Sous-secteur U1-F-1 à Chaville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> de 12 mètres, soit R+3, ▪ Un <i>couronnement</i> présentant une pente de 1 pour 2, ▪ Une <i>hauteur totale</i> de 15 mètres, soit R+3+A ou R+3+C. ▪ <u>La hauteur de façade est portée à 13 mètres et la hauteur totale est portée à 16 mètres en cas de linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale.</u>
Secteur U1-G	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Sous-secteur U1-G-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans une bande de 30 mètres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur de façade</i> égale à R+5 soit 18 mètres, ○ Un niveau de couronnement présentant une pente à 45° et une hauteur de 3 mètres, ○ Une <i>hauteur totale</i> égale à 21 mètres
Sous-secteur U1-H-1	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Sous-secteur U1-H-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas d'une <i>toiture</i> à pente : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur de façade</i> égale à 12 mètres, ○ Un niveau de couronnement présentant une pente de 45° et une hauteur de 3,50 mètres, ○ Une <i>hauteur totale</i> de 15 mètres. <p><u>Les parties de construction situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés à partir du niveau du trottoir doivent être implantées en recul minimum de 2 m de la façade sur rue, à l'exception du site n°1 identifié par l'OAP centre-ville.</u></p> ▪ Pour les autres <i>toitures</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur de façade</i> égale à 9 mètres, ○ Un <i>niveau de couronnement</i> présentant un recul de 2 mètres minimum et une hauteur de 3,50 mètres, ○ Une <i>hauteur totale</i> de 12 mètres. <p><u>Pour le site n°1 identifié par l'OAP centre-ville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ — Pour les terrains situés à l'angle de la rue de Marnes et de la rue de Versailles : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur de façade</i> de 12 mètres, ○ Un niveau de couronnement présentant un recul de 2 mètres minimum et une hauteur de 3,50 mètres, ○ Une <i>hauteur totale</i> de 15 mètres <u>au faitage.</u> ○ <u>Dans le cas de constructions s'implantant en limite séparative, la hauteur des façades en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au terrain naturel, sans jamais excéder la cote 118 NGF.</u> <p>Sous-secteur U1-H-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à 9 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 45° et une hauteur de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur totale</i> de 12 mètres.
3.5.4 Règles alternatives	

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Zone U1 - Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas la règle	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>A l'exception du secteur U1-A</u>, Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale ou à la hauteur de façade autorisée, les travaux de réhabilitation et d'extension sont autorisés dans la limite de la hauteur totale de la construction existante. <u>La référence à la hauteur existante étant celle mesurée hors édicules techniques et d'agrément</u> ▪ -Les extensions verticales nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,30-40 mètre d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur.
Zone U1 - Articulation avec l'environnement existant	<p><u>Modifications :</u></p> <p>À l'exception de Boulogne-Billancourt, et Chaville <u>et Ville-d'Avray</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la hauteur totale et/ou de façade d'une construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative est supérieure au gabarit-enveloppe indiqué par les règles générales, le gabarit-enveloppe de la construction projetée peut être égal à la hauteur totale et/ou de façade de la construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative, sans dépasser de plus de 3 mètres la hauteur totale autorisée <u>(soit 1 niveau supplémentaire possible)</u>.
Sous-secteur U1-A-1	<p><u>Modification :</u></p> <p>Pour les constructions implantées <u>au-delà</u> de la bande E :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions ou parties de construction implantées en limite séparative, la hauteur totale maximale est limitée à R+1, soit 7,50 mètres au-dessus du niveau de référence. <p>Lorsqu'il existe sur le terrain contigu fonds-voisin une construction d'une hauteur minimale de 5 mètres, implantée en limite, les nouvelles constructions en limite séparative sont autorisées à s'élever à la hauteur du mur pignon sur lequel elles s'adosent, dans la limite des hauteurs plafonds définies par les règles générales. En cas de terrain traversant, est appliquée la plus petite des hauteurs de façade.</p>
Sous-secteur U1-A-2	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Pour les constructions implantées <u>au-delà</u> de la bande E :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il existe sur le terrain contigu fonds-voisin une construction d'une hauteur minimale de 5 mètres, implantée en limite, les nouvelles constructions en limite séparative sont autorisées à s'élever à la hauteur du mur pignon sur lequel elles s'adosent, dans la limite des hauteurs plafonds définies par les règles générales. En cas de terrain traversant, est appliquée la plus petite des hauteurs de façade.
Zone U1 Dépassements du gabarit-enveloppe sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager	<p><u>Modifications :</u></p> <p>À l'exception des secteurs et sous-secteurs U1-B et U1-F-1 à Chaville, les dépassements du gabarit-enveloppe sont autorisés dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions existantes, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de toitures fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre ; ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : <ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 0,50-70 mètres pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) ; - Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une hauteur totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ; ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la toiture existante est inférieure ou égale à 0,30-40 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre.
Zone U2 Secteurs mixtes de transition	
3.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies	
Zone U2	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires aux fonctionnements, l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.) leur implantation n'est pas réglementée.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	Sauf mention contraire, aucune nouvelle construction ne peut être implantée dans les marges de recul identifiées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers
Secteurs U2-A, U2-B	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'exception des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et services publics, lorsque la façade à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 25 mètres en vis-à-vis long des emprises publiques et voies, au moins une césure sur toute la hauteur et toute la profondeur, d'au moins 4 mètres de large, doit être réalisée. Les règles d'implantations entre deux constructions non contiguës sur un même terrain s'appliquent. La largeur de la césure peut être réduite ou augmentée en fonction des indications d'une OAP sectorielle. Cette césure peut recevoir des ouvertures et des balcons. En cas de création de balcons, les règles d'implantation des constructions sur un même terrain s'appliquent. A Vanves, la césure peut être est réduite à une hauteur minimale de 5,50 mètres sur toute profondeur. Le périmètre de l'OAP du Clos Montholon n'est pas concerné par la règle de césure.
Secteur U2-C	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées selon le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers, soit à l'alignement, soit, s'il en existe une marge de recul, le long de cette dernière. Le recul pour alignement de fait est admis. Aucun ouvrage souterrain en débordement par rapport à cette implantation obligatoire n'est autorisé, à l'exception des ouvrages publics de concessionnaires-réseaux.</p>
Secteur U2-D	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur totale de façade de la construction soit $L \geq H/2$, sans être inférieur à 6,4 mètres.
3.1.3 Règles particulières	
Secteur U2-C – Articulation avec l'environnement existant	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette césure peut recevoir des passerelles et des balcons. En cas de création de balcon, les règles d'implantation des constructions sur un même terrain s'appliquent.
3.1.4 Règles alternatives	
Zone U2	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, sont autorisés pour les parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction existante. ○ A l'exception du secteur U2-BOUC, les extensions horizontales et verticales respectant un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé ; <p>Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction existante.</p> ○ Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale. ▪ En dehors des parties de constructions ne respectant pas les règles d'implantation, les règles générales s'appliquent.
3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	
3.2.2. Règles générales	
Secteurs U2-A, U2-B, U2-D	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Règles applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il n'est pas défini de bande pour l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ <u>Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.</u> ▪ <u>En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.</u> ▪ <u>Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou les installations qui leur sont nécessaires</u> Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum <u>en retrait, sans distance minimum.</u>
Secteurs, U2-A, U2-B	<p><u>Ajout :</u></p> <p><u>À Vanves (secteurs U2-A et U2-B) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Le retrait vis-à-vis des façades avec baie doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres.</u> ▪ Le retrait vis-à-vis des façades sans baie doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 4 mètres. ▪ En cas de construction implantée sur limite séparative, les parties de construction situées au-dessus de 12 mètres de hauteur doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.
Secteur U2-C	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En dérogation à la définition lexicale, s'agissant des règles de prospect, la hauteur de façade à considérer est égale à la hauteur totale.</u> ▪ Lorsqu'une bande E est mentionnée, sa profondeur est de 15 mètres ▪ Pour les constructions à destination de bureaux ou activité, la profondeur de la bande E est portée à 18 mètres le long des voies suivantes : route de la Reine, avenue du Général Leclerc, avenue Édouard Vaillant, avenue André Morizet, boulevard de la République, avenue F. Buisson, avenue Félix d'Hérelle, avenue Le Jour se Lève. <p><u>Dans la bande E :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales et en retrait des limites séparatives de fond. ▪ Les dispositifs autorisés à dépasser le gabarit enveloppe, listés dans les règles relatives à la hauteur des constructions, doivent respecter un retrait de 2 mètres minimum. En cas d'adossement à un mur pignon voisin, ce retrait n'est pas exigé. ▪ <u>Pour toute partie de façade située en retrait par rapport à une limite séparative, ce retrait doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les façades comportant des baies et de 3,5 mètres sinon. L étant la distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point de cette partie façade à une limite séparative.</u> ▪ <u>Nonobstant les règles générales, les balcons doivent être en retrait d'un minimum de 2 mètres des limites séparatives joignant l'alignement.</u> ▪ <u>Afin d'assurer le traitement architectural du couronnement, les volumes dépassant du gabarit enveloppe doivent observer un retrait des limites d'une longueur supérieure ou égale à 2 mètres, sauf en cas d'adossement à un mur pignon voisin plus élevé.</u> <p>▪ Règles de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Façades avec baie : le retrait doit être supérieur ou égal à 6 mètres. ○ Façades sans baie : le retrait doit être supérieur ou égal à 3,50 mètres. <p><u>Cas particuliers de retraits ou de raccordement en limite séparative :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Afin de préserver l'unité du paysage urbain, c'est à dire la cohérence du paysage de l'îlot, ou pour ne pas porter atteinte à la salubrité d'une construction existante contiguë, les règles communes de retrait ne s'appliquent pas pour les murs aveugles, et pour les baies situées à au moins 6 mètres de la limite séparative, dans l'un des cas suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Les nouvelles constructions doivent se raccorder au nu des façades de l'immeuble contigu sur une longueur comprise entre 3 et 6 mètres des limites séparatives, lorsque les façades de ce dernier sont en retrait par rapport aux constructions à édifier.</u> ○ <u>Les constructions à édifier doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives si l'immeuble contigu existant n'occupe pas la totalité de la bande E en limite séparative.</u> ○ <u>Lorsque des césures toute hauteur sont exigées pour une longueur de façade supérieure à 30 mètres ou pour la mise en valeur d'un espace écologique et/ou un espace paysager protégé.</u> ○ <u>Lorsque les étages situés au-dessus de la hauteur verticale doivent s'implanter en retrait des limites d'au moins 5 mètres afin de préserver l'unité du paysage urbain.</u> ○ <u>Lorsque les constructions à édifier s'implantent en retrait de l'alignement afin de préserver des plantations existantes sur le domaine public ou privé.</u> <p>(...)</p> <p><u>Au-delà de la bande E :</u></p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les parcelles d'une surface inférieure à 2 000 m² : le <i>retrait</i> des <i>constructions</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 6 mètres pour les <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et de 3,50 mètres pour les <i>façades</i> sans <i>baie</i>. ○ Pour les parcelles d'une surface supérieure à 2 000 m² : le <i>retrait</i> des <i>constructions</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 8 mètres pour les <i>façades</i> comportant des <i>baies</i> et de 5 mètres pour les <i>façades</i> sans <i>baie</i>. ○ Façades avec baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq Hf/2$ sans être inférieur à 6 mètres, ○ Façades sans baie : le <i>retrait</i> doit être supérieur ou égal à la moitié de la <i>hauteur de façade</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 3,50 mètres, ○ Pour les <i>constructions</i> et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les <i>constructions</i> comprenant 100% de <i>logements sociaux</i> dans le sous-secteur U2-C-1 : le <i>retrait</i> est de 6 mètres minimum si la façade comporte des baies et de 3,50 mètres <u>minimum si la façade ne comporte pas de baie</u>.
--	--

3.2.3 Règles particulières

Secteurs U2-A, U2-B, U2-D - Articulation avec l'environnement existant	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ lorsqu'elles sont édifiées sur un <i>terrain existant</i> avec une <i>façade-largeur de terrain</i> sur <i>voie</i> de desserte inférieure <u>ou égale</u> à 3 mètres de largeur (<i>terrain</i> dit « en drapeau »), et qu'elles ont une <i>hauteur</i> totale de 3,50 mètres ;
--	--

3.2.4 Règles alternatives

<p><u>Zone U2</u></p> <p>Secteurs U2-A, U2-B et U2-D</p>	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas d'une <i>construction existante</i> ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les extensions horizontales et verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux, ○ Les travaux sans effet sur le gabarit de la construction. ○ <u>A l'exception du secteur U2-C, les extensions horizontales et verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie</u> ○ Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.
---	---

3.3 Implantation sur un même terrain

3.3.1. Champ d'application

3.3.2 Règles générales

Secteurs U2-A, U2-B, U2-D	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Afin de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public <u>L'implantation</u> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.) leur implantation n'est pas réglementée.</p>
---------------------------	---

Secteur U2-C	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions à destination</i> d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dès lors qu'au moins une des parties de <i>façades</i> en vis-à-vis comporte des <i>baies</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la <i>hauteur</i> de <u>la façade située en vis-à-vis</u> cette façade moins 3 mètres, soit $L \geq Hf-3m$, sans être inférieure à 5 mètres. ○ Si <u>l'une des parties de façades en vis-à-vis ne comporte pas aucune des façades en vis-à-vis ne comporte</u> de <i>baie</i>, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de leur <i>hauteur</i>, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres.
--------------	---

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les <i>constructions</i> à toute autre <i>destination</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de <u>la hauteur de la façade située en vis-à-vis sa hauteur soit $L \geq Hf/2$</u>, sans être inférieure à 5 mètres ou 3,50 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie ○ Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres.
3.3.3 Règles particulières	
Secteur U2-C	<p><u>Suppression et modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Afin de valoriser la qualité du paysage urbain environnant en cœur d'îlot et lorsque les nouvelles <i>constructions</i> présentent un linéaire supérieur à 20 mètres au-delà de la bande E, il est exigé <u>des au moins une césure</u> d'au moins 5 mètres de large sur toute leur profondeur. Ces <i>césures</i> sont soit sur toute leur <i>hauteur</i>, soit à partir de R+1 et sont autorisées à recevoir des <i>balcons</i> et passerelles. Cette disposition ne s'applique pas aux <i>constructions</i> et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Lorsqu'il s'agit de valoriser la qualité du paysage des cours d'îlot et lorsque les constructions présentent un linéaire supérieur à 30 mètres, des césures d'au moins 3,5 mètres de large sur toute leur profondeur doivent être créées, soit sur toute leur hauteur, soit à partir de R+2. ▪ Les dispositions relatives aux implantations des <i>constructions</i> sur un même <i>terrain</i>, ne s'appliquent pas aux volumes de <i>couronnement</i> et aux <i>césures</i> <u>éventuellement</u> exigées.
Zone U2 Secteurs U2-A, U2-B et U2-D	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même <i>terrain</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales, ○ Les travaux sans effet sur le gabarit de la construction. ○ <u>A l'exception du secteur U2-C, les extensions</u> horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre <i>constructions existantes</i>, à condition qu'il n'y ait pas de <i>baies</i> sur lesdites <i>extensions</i>, ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales, ○ Les travaux sans effet sur le gabarit de la construction.
3.4 Emprise au sol	
3.4.2 Règles générales	
Secteurs U2-A, U2-B, U2-D	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Pour l'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>
Secteur U2-A	<p><u>Modification :</u></p> <p>À Marnes-la-Coquette et Ville-d'Avray :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>La notion de bande ne s'applique pas.</u> L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la superficie de la surface totale du <i>terrain</i>.
3.4 Hauteur	
3.5.2 Règles générales	
Secteur U2-A	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à R+2 soit 9 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres,

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres.
Secteur U2-B (hors filets de hauteur)	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+3 soit 12 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 15 mètres. ▪ <u>Sur les emprises publiques ou les voies présentes au droit du terrain d'une largeur comprise entre 5 mètres et 12 mètres et lorsque la construction projetée s'implante à l'alignement</u>, les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans un gabarit-enveloppe défini par les règles cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> de R+2 soit 9 mètres, ○ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres ○ Une <i>hauteur</i> totale maximale de 12 mètres. ▪ <u>A Issy-les-Moulineaux</u>, en complément des règles précitées : Compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur relative de chaque point des constructions est limitée à la plus courte distance augmentée de 3 m (comptée horizontalement) qui sépare ce point de l'alignement opposé (la hauteur sera prise par rapport au niveau de trottoir du côté opposé), existant ou projeté (si une réserve figure au plan ou s'il existe un plan d'alignement approuvé), soit $H \leq L + 3$ m. ▪ <u>A Vanves au sein du périmètre de hauteur spécifique du Clos Montholon :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à R+5 soit 18 mètres. ○ Un <i>couronnement</i> en retrait de 3,00 mètres minimum, ○ Une <i>hauteur</i> totale de 21 mètres.

Secteur U2-D	<p><u>Suppression et modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 18 mètres. ▪ Cette hauteur est augmentée d'1 mètre en cas de dernier étage supportant une toiture à pente ou d'un étage partiel en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la façade.
---------------------	--

3.5.2 Règles avec filets de hauteur

Secteur U2-C et U2-B	<u>Ajouts :</u>			
Règles générales - Constructions implantées dans une bande E	BLEU (pointillés)	R+4 soit 16,5 m	un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 4,5 m	21 m
	ROUGE (pointillés)	R+5 soit 19,5 m	deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 7,5 m	27 m
	BRUN (pointillés)	R+8 soit 28,5 m	deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 2 m et une hauteur de 7,5 m les niveaux de couronnement ne doivent pas excéder 70% du linéaire de façade et doivent être dans la mesure du possible discontinus et variés, les 30% restants devant eux se situer à R+8 soit 28,5 m sans couronnement possible soit une hauteur totale de 28,5 m (HT)	36 m (28,5 m)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>Secteur U2-C et U2-B</p> <p>Règles particulières - Constructions implantées dans une bande E, dont au moins un tiers de la surface de plancher (SDP) est à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.</p>	<p><u>Ajouts :</u></p> <table border="1" data-bbox="486 275 1670 1062"> <tr> <td data-bbox="486 275 664 359"><u>BLEU (pointillés)</u></td> <td data-bbox="673 275 878 359"><u>R+4 soit 19,7 m</u></td> <td data-bbox="887 275 1472 359"><u>un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 3,8 m</u></td> <td data-bbox="1481 275 1670 359"><u>23,5 m</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 365 664 449"><u>ROUGE (pointillés)</u></td> <td data-bbox="673 365 878 449"><u>R+5 soit 23,5 m</u></td> <td data-bbox="887 365 1472 449"><u>deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,6 m</u></td> <td data-bbox="1481 365 1670 449"><u>31,1 m</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 455 664 1062"><u>BRUN (pointillés)</u></td> <td data-bbox="673 455 878 1062"><u>R+8 soit 34,9 m - sans couronnement</u> <u>Afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de façade se situera à R+7, soit 31,1 m sans couronnement possible, soit une hauteur totale de 31,1 m (HT)</u></td> <td data-bbox="887 455 1472 1062"><u>34,9 m</u> <u>(31,1 m)</u></td> <td data-bbox="1481 455 1670 1062"></td> </tr> </table>			<u>BLEU (pointillés)</u>	<u>R+4 soit 19,7 m</u>	<u>un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 3,8 m</u>	<u>23,5 m</u>	<u>ROUGE (pointillés)</u>	<u>R+5 soit 23,5 m</u>	<u>deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,6 m</u>	<u>31,1 m</u>	<u>BRUN (pointillés)</u>	<u>R+8 soit 34,9 m - sans couronnement</u> <u>Afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de façade se situera à R+7, soit 31,1 m sans couronnement possible, soit une hauteur totale de 31,1 m (HT)</u>	<u>34,9 m</u> <u>(31,1 m)</u>	
<u>BLEU (pointillés)</u>	<u>R+4 soit 19,7 m</u>	<u>un niveau présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5 m et une hauteur de 3,8 m</u>	<u>23,5 m</u>												
<u>ROUGE (pointillés)</u>	<u>R+5 soit 23,5 m</u>	<u>deux niveaux présentant un retrait par rapport à la façade de 1,5m et une hauteur de 7,6 m</u>	<u>31,1 m</u>												
<u>BRUN (pointillés)</u>	<u>R+8 soit 34,9 m - sans couronnement</u> <u>Afin d'obtenir une volumétrie discontinue et variée, 30% du linéaire de façade se situera à R+7, soit 31,1 m sans couronnement possible, soit une hauteur totale de 31,1 m (HT)</u>	<u>34,9 m</u> <u>(31,1 m)</u>													
<p>Secteur U2-C et U2-B</p> <p>Règles générales et particulières - Constructions implantées au-delà de la bande E</p>	<p><u>Ajout :</u></p> <table border="1" data-bbox="486 1163 1670 1247"> <tr> <td data-bbox="486 1163 664 1247"><u>Filets pointillés</u></td> <td data-bbox="673 1163 1670 1247"><u>La hauteur des constructions à édifier est limitée au nombre de niveaux et à la hauteur de façade définies pour la bande E.</u></td> </tr> </table>			<u>Filets pointillés</u>	<u>La hauteur des constructions à édifier est limitée au nombre de niveaux et à la hauteur de façade définies pour la bande E.</u>										
<u>Filets pointillés</u>	<u>La hauteur des constructions à édifier est limitée au nombre de niveaux et à la hauteur de façade définies pour la bande E.</u>														
<p>3.5.3 Règles particulières</p>															
<p>Secteurs U2-A, U2-B, U2-D – Cas non soumis aux règles générales</p>	<p><u>Suppression et modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * — Pour les constructions existantes, hors patrimoine protégé, sont exclus de la règle de gabarit enveloppe les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre. ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : <ul style="list-style-type: none"> — Dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) — Dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ○ Les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en toiture terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre et qu'ils sont implantés en recul par rapport à la façade. ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur, dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la toiture existante est inférieure ou égale à 0,30 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. <p><u>À Vanves :</u></p>														

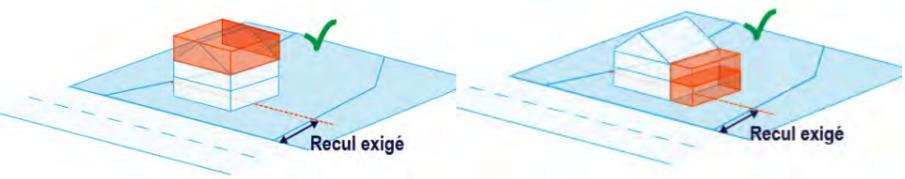
Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le périmètre de <i>hauteur spécifique</i>, le <i>gabarit-enveloppe</i> est défini par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur de façade</i> égale à R+5 soit 18 mètres, ○ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres,
3.5.4 Règles alternatives	
Zone U2 - Cas des constructions existantes ne respectant pas la règle Zone U2	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>A l'exception du secteur U2-C, p</u>Pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur</i> totale autorisée et dont l'implantation est conforme aux règles générales du PLUi, les travaux de <i>réhabilitation</i>, d'<i>extension</i> verticale et horizontale sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. <u>La référence à la hauteur existante étant celle mesurée hors édicules techniques et d'agrément.</u> ▪ Les <i>extensions verticales</i> nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,30-40 mètres d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la <i>hauteur</i>.
Dépassements du gabarit-enveloppe sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager Zone U2	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Les dépassements du <i>gabarit-enveloppe</i> sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les constructions existantes</u>, -hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de toitures fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, à l'exception du secteur U2-C, dans la limite de 1,20 mètre. ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : <ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu'ils ont une hauteur <u>totale</u> inférieure ou égale à 0,50-70 mètres pour les bâtiments d'une hauteur <u>totale</u> inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une hauteur <u>totale</u> inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une hauteur <u>totale</u> supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,30-40 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre. ○ <u>Les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en toiture-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre et qu'ils sont implantés en retrait par rapport à la façade.</u>
Secteurs U2-A, U2-B, U2-D – Articulation avec l'environnement existant	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en limite séparative est supérieure au <i>gabarit-enveloppe</i> indiqué par les règles générales, le <i>gabarit-enveloppe</i> de la <i>construction</i> projetée peut être égal à la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> de la <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en limite séparative, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée <u>(soit un niveau supplémentaire possible)</u>.
Secteurs U2-C – Articulation avec l'environnement existant	<p><u>Modification :</u></p> <p>Pour les <i>constructions</i> implantées <u>au-delà</u> de la bande E :</p> <p>Lorsqu'il existe sur le <u>terrain contigu fonds voisin</u> une <i>construction</i> d'une <i>hauteur</i> minimale de 5 mètres, implanté elle-même en limite, les nouvelles <i>constructions</i> en <i>limite séparative</i> sont autorisées à s'élever à la <i>hauteur</i> du <i>mur pignon</i> sur lequel elles s'adossent, dans la limite des <i>hauteurs</i> plafonds définies par les règles générales. En cas de <i>terrain</i> traversant, est appliquée la plus petite des <i>hauteurs</i> de <i>façade</i> autorisées.</p>
Zone U3 Dominante habitat pavillonnaire	
Préambule	<p><u>Modifications :</u></p> <p>La zone U3 correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, souvent individuel. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle. Elle est composée de 3 secteurs :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ U3-C-9 correspondant au quartier <u>du Parc</u> des Terrasses à Marnes-la-Coquette, <p>(...)</p> <p>Rappel des dispositions générales :</p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>Dans le cas d'un <i>lotissement</i> ou dans celui de la <i>construction</i>, sur une <i>unité foncière</i> ou sur plusieurs <i>unités foncières</i> contiguës, de plusieurs bâtiments dont le <i>terrain</i> d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet qui est apprécié à l'échelle du terrain avant division, au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi, sauf mention contraire au sein des articles du règlement et en zone U3 pour laquelle les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot ou chaque unité issue de la division hors voirie. <u>les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot ou chaque unité issu de la division et destiné à être bâti.</u></p>	
<h3>3.1 Implantation par rapport aux emprises et aux voies</h3>	
<h4>3.1.2 Règles générales</h4>	
<p>Zone U3</p>	<p><u>Modifications et suppression :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement <u>L'implantation</u> des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.), leur implantation n'est pas réglementée, à l'exception des secteurs de plan masse. <p><u>Sauf mention contraire, aucune nouvelle construction ne peut être implantée dans les marges de recul identifiées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers</u></p>
<p>Secteurs U3-A et U3-B</p>	<p><u>Modifications et suppressions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ À l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel alignement est défini par un pan coupé. Ce pan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, qui sera déterminé en fonction des circonstances locales. Le nouvel alignement peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente. ▪ Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum. <p>Règles complémentaires</p> <p>A Issy-les-Moulineaux et Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% des surfaces de marges de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doivent être traités en espace végétalisé, les surfaces des accès piétons et véhicules n'étant pas déduites du calcul. <p>À Issy-les-Moulineaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>50% des surfaces de marges de recul, en dehors des accès piétons et véhicules, doivent être traités en espace végétalisé.</u>
<p>Secteur U3-C</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Sous-secteur U3-C-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation des constructions est fixée par le Cahier de plans masse. En cas de <i>marge de recul</i>, aucune construction en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des ouvrages publics réseaux. <p>(...)</p> <p>Sous-secteur U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les nouvelles constructions peuvent être implantées à l'<i>alignement</i>, ou le long d'une <i>marge de recul</i>, s'il en existe une, ou encore en <u>retrait-recul</u> de ces limites. ▪ En cas de <i>marge de recul</i>, aucune construction en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des ouvrages publics réseaux. <p>(...)</p> <p>Sous-secteur U3-C-12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions, y compris les annexes, <u>sauf dispositions particulières pour les constructions à usage de stationnement prévues dans le cahier réglementaire de plans masse</u>, doivent être implantées sur le filet d'implantation ou en recul de celui-ci. Ce filet d'implantation est repéré pour chacun des 8 périmètres dans le Cahier de plans masse.
<h4>3.1.4 Règles alternatives</h4>	
<p>Cas des travaux sur les constructions existantes ne</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation ; <u>à l'exception de celles concernées par une marge de recul graphique :</u>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>respectant pas les règles d'implantation</p> <p>Secteurs U3-A et U3-B</p> <p>Sous-secteurs U3-C-3 U3-C-4</p>	<ul style="list-style-type: none"> o <u>Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction.</u> o Les extensions horizontales et verticales avec un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé. o Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction Pour les constructions existantes implantées dans une marge de recul identifiée sur le plan n°4.2 des prescriptions et périmètres particuliers, les extensions horizontales dans la marge de recul sont interdites.  <ul style="list-style-type: none"> o <u>Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.</u>
---	---

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.2 Règles générales

<p>Tous les Secteurs</p> <p>Sauf U3-C-1 et U3-C-2</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il n'est pas défini de bande pour l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ <u>Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.</u> ▪ <u>En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal</u> Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.
---	---

<p>U3-C</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>Sous-secteur U3-C-1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation des constructions est fixée par le Cahier de plans masse. ▪ En cas de marge de retrait, aucune construction en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des ouvrages publics réseaux. ▪ Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. <p><u>Sous-secteur U3-C-2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. ▪ Aucune construction en infrastructure n'est autorisée dans la marge de retrait, à l'exception des ouvrages publics réseaux. ▪ Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les pare-vues et les garde-corps ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve de ne pas dépasser 1,90 mètre. <p>(...)</p> <p><u>Secteur U3-C-10 :</u></p> <p><u>Dans une bande de 20-25 mètres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières. ▪ Si la façade de la construction, en vis-à-vis des emprises publiques et voies, dispose d'une longueur supérieure à 20 mètres, la construction ne peut être implanté que sur une seule limite séparative latérale. ▪ Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. <p><u>Au-delà d'une bande de 20-25 mètres</u></p> <p>(...)</p> <p><u>Sous-Secteur U3-C-12 :</u></p>
-------------	--

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation des <i>constructions</i> par rapport aux <i>limites séparatives latérales</i> est définie dans le Cahier de plans masse.
3.2.3 Règles particulières	
Cas des constructions annexes Secteurs U3-A, U3-B	<p><u>Modifications et ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation en <i>limite séparative</i> est autorisée pour les <i>constructions annexes</i> d'une <i>emprise au sol</i> de 20 m² maximum, à condition de ne pas occuper toute la largeur du <i>terrain</i> et de ne pas s'implanter à l'<i>alignement</i> d'une <i>sente</i> piétonne (valable <u>cette disposition permet une implantation des annexes en dehors de la</u> bande d'implantation le cas échéant). ▪ <u>La disposition précédente s'applique sous réserve du respect des dispositions relatives aux cas non soumis aux règles générales applicables à Sèvres.</u>
3.2.4 Règles alternatives	
Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation Secteurs U3-A, U3-B Sous-secteurs U3-C-3, U3-C-4, U3-C-12	<p><u>Ajouts et suppression :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i>, ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux <i>limites séparatives</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles d'implantation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gabarit</i> de la <i>construction</i>, ○ <u>Les extensions verticales avec un retrait égal ou supérieur à celui des constructions existantes.</u> ○ Les extensions horizontales et verticales avec un <i>retrait</i> égal ou supérieur à celui des <i>constructions existantes</i>, sur un linéaire inférieur ou égal à 6 mètres et à condition qu'il n'y ait pas de <i>baie</i> sur ledit prolongement. ○ <u>Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.</u>
3.3 Implantation sur un même terrain	
3.3.2 Règles générales	
Zone U3	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ni aux installations qui leur sont nécessaires aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.</p>
Zone U3	<p><u>Modification :</u></p> <p>Afin de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public <u>L'implantation</u> des <i>constructions</i> à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.), leur implantation n'est pas réglementée, hors secteurs <u>sauf dans les secteurs</u> de plan masse.</p>
Secteur U3-C	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p>Sous-secteur U3-C-1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'implantation des <i>constructions</i> est fixée <u>fixée</u> par le Cahier de plans masse. ▪ En cas de <i>marge de retrait</i>, aucune <i>construction</i> en infrastructure n'est autorisée, à l'exception des ouvrages publics <u>réseaux</u>. ▪ Les motifs architectoniques de moins de 0,40 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles. <p>Sous-secteur U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucune <i>construction</i> en infrastructure n'est autorisée dans la <i>marge de retrait</i>, à l'exception des ouvrages publics <u>réseaux</u>. ▪ Toute façade en vis-à-vis d'une façade comportant des baies, doit être située à une distance supérieure ou égale à sa hauteur moins 3 mètres soit, L ≥ H-3m, sans être inférieur à 5 mètres. Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis moins 3 mètres, soit L ≥ Hf-3 m, sans être inférieure à 5 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toute façade en vis-à-vis d'une façade ne comportant pas de baie, doit être située à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres. Si l'une des parties de façades en vis-à-vis ne comporte pas de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres <p>(...)</p> <p>Sous-secteur U3-C-12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>L'implantation des constructions est fixée par le Cahier de plans masse.</u>
3.3.3 Règle alternatives	
<p>Cas des travaux sur les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation</p> <p>Secteurs U3-A, U3-B, U3-C</p>	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans le cas de constructions existantes, ne respectant pas les règles d'implantation sur un même terrain, sont autorisés pour les parties de construction ne respectant pas les règles d'implantation :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction. ○ <u>A l'exception des sous-secteurs U3-C1 et U3-C-2, les extensions horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de baie sur ledit prolongement,</u>
3.4 Emprise au sol	
3.4.2 Règles générales	
<p>Zone U3 hors secteur U3-C</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Pour les L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de Boulogne-Billancourt, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>
<p>Secteur U3-B</p>	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à <u>225-450</u> m² à la date d'approbation du PLUi, une <i>emprise au sol</i> de 90 m² est autorisée, sous réserve que 50% au moins du terrain après travaux soient de pleine-terre.
<p>Secteur U3-C</p>	<p><u>Suppression et modifications :</u></p> <p>Sous-secteur U3-C-7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 15% de la surface du terrain. ▪ Est comptée, dans la surface de l'unité foncière, la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la clôture : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains <p>(...)</p> <p>Sous-secteur U3-C-10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 25% de la surface du terrain. <p><u>L'emprise au sol maximale des constructions est définie par les tranches cumulatives et règles suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Tranche de surface de terrain inférieure à 300 m² : 35% de la surface cette tranche ;</u> ▪ <u>Tranche de surface de terrain comprise entre 300 m² et 500 m² : 25% de la surface de cette tranche ;</u> ▪ <u>Tranche de surface de terrain supérieure à 500 m² : 10% de la surface de cette tranche</u>
3.4.3 Règles alternatives	

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>Autres cas de figure</p> <p>Secteur U3-1</p>	<p><u>Suppression :</u></p> <p>A l'exception de Sèvres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans l'objectif de permettre une implantation harmonieuse des <i>extensions</i> sur les <i>constructions existantes</i>, l'<i>emprise au sol</i> des surfaces en <i>extension</i> peut s'affranchir de la bande, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée sur le <i>terrain</i>. ▪ Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Continuités écologiques, l'<i>emprise au sol</i> des nouvelles <i>constructions</i> pourra s'affranchir de la bande, dans la limite de l'<i>emprise au sol</i> autorisée sur le <i>terrain</i>.
<h2>3.5 Hauteur</h2>	
<h3>3.5.1 Règles générales</h3>	
<p>Secteurs U3-A, U3-B</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Sauf mention différente dans le chapitre 5 concernant les pentes de toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas d'une <i>toiture</i> à pente : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 7 mètres. La hauteur de façade est portée à 8 mètres à Chaville, ○ Un niveau de couronnement présentant une pente maximale de 45° et une hauteur de 3,50 mètres, ○ Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres, soit R+1+C. ▪ La hauteur de façade est portée à 8 mètres à Chaville Dans le cas d'une <i>toiture</i> terrasse : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 6 mètres, ○ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 4 mètres, ○ Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres, soit R+1+A. <p>(...)</p> <p>A Issy-les-Moulineaux, en complément des règles précitées : compte tenu des voies adjacentes publiques ou privées, la hauteur <u>relative totale</u> de chaque point de la façade est limitée à la plus courte distance (comptée horizontalement) séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté (si une réserve figure au document graphique ou s'il existe un plan d'alignement approuvé), soit $H_t \leq L$.</p>
<p>Secteur U3-C</p>	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p>Sous-secteur U3-C-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 6 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 4 et une hauteur de 4 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres. <p>Sous-secteurs U3-C-3 et U3-C-4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres, soit R+2. <p>Sous-secteurs U3-C-4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 10 mètres, soit R+1+C. <p>(...)</p> <p>Sous-secteur U3-C-10 :</p> <p>Dans le cas d'une <i>toiture</i> à pente :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur</i> de <i>façade</i> égale à 7 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 45° maximum et une hauteur de 2 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 9 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<p>Dans le cas d'une <i>toiture-terrasse</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à 6 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 9 mètres. <p>Sous-secteur U3-C-11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à 9 mètres, ▪ Un <i>niveau de couronnement</i> présentant une pente de 45° et une hauteur de 3,50 mètres, <p>(...)</p> <p>Sous-secteurs U3-C-13, U3-C-14 et U3-C-15 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à 9 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres. <p>Sous-secteur U3-C-14 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une hauteur de façade égale à 3 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 4 mètres, ▪ Une hauteur totale de 7 mètres.
3.5.2 Règles particulières	
<p>Cas non soumis aux règles générales</p> <p>Zone U3</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les constructions existantes hors patrimoine protégé</u>, sont exclus de la définition du <i>gabarit-enveloppe</i> les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre, ○ <u>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable :</u> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 0,70 mètre pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A)</u> - <u>Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 1,00 mètre pour les bâtiments d'une hauteur totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4)</u> ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres pour les bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 13,50 mètres, ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur, dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,30 m <u>40 mètre</u>, ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre.
3.5.3 Règles alternatives	
<p>Secteurs U3-A, U3-B, U3-C – Cas des constructions existantes ne respectant par la règle générale</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>A l'exception des sous-secteurs U3-C-1 et U3-C-2</u>, Ppour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, les travaux de <i>réhabilitation</i> et de <i>renovation</i> sont autorisés dans la limite de la hauteur totale de la construction existante. <u>La référence à la hauteur existante étant celle mesurée hors édicules techniques et d'agrément.</u> ▪ -Les extensions verticales nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,30 m <u>40 mètre</u> d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la hauteur.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>Articulation avec l'environnement existant</p> <p>Secteurs</p> <p>U3-A, U3-B U3-C hors secteur de plan-masse)</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>A l'exception de Sèvres :</p> <p>Lorsque la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> d'une <i>construction</i> voisine existante et pérenne implantée en limite séparative est supérieure au <i>gabarit</i>-enveloppe indiqué par les règles générales, le <i>gabarit</i>-enveloppe de la <i>construction</i> projetée peut être égal à la <i>hauteur</i> totale et/ou de <i>façade</i> de la <i>construction</i> voisine existante et pérenne la plus haute implantée en limite séparative, sans dépasser de plus de 3 mètres la <i>hauteur</i> totale autorisée (<u>soit un niveau supplémentaire possible</u>).</p>
--	---

Zone U4 Grands quartiers résidentiels mixtes

3.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.2 Règles générales

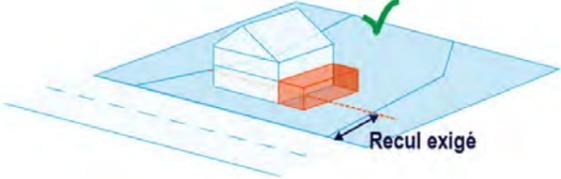
<p>Zone U4</p>	<p><u>Modifications</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement L'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc.), leur implantation n'est pas réglementée. (...) — Sauf mention contraire, aucune nouvelle construction ne peut être implantée dans les marges de recul identifiées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. ▪ En cas d'implantation à l'alignement de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel alignement peut être défini par un pan coupé pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité. Ce pan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales. Le nouvel alignement peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente. ▪ — ▪ A l'exception des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectifs et services publics, lorsque la façade à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, portée à 40 mètres en secteur U4-C, le long des emprises publiques et voies, au moins une césure sur toute la hauteur et toute la profondeur, d'au moins 4 mètres de large, doit être réalisée. Cette césure peut recevoir des ouvertures et des balcons. En cas de création de balcons, les règles d'implantation des constructions sur un même terrain s'appliquent. A Vanves, la césure peut être est réduite à une hauteur minimale de 5,50 mètres sur toute profondeur. ▪ Lorsque la façade à édifier présente une longueur supérieure ou égale à 30 mètres en vis-à-vis des emprises publiques et voies, au moins une césure sur toute la hauteur et toute la profondeur, d'au moins 4 mètres de large, doit être réalisée. Les règles d'implantations entre deux constructions non contiguës sur un même terrain s'appliquent. La largeur de la césure peut être réduite ou augmentée en fonction des indications d'une OAP sectorielle. ▪ Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres de la limite des <i>sentes</i> ou des escaliers situés sur des <i>emprises publiques</i>. ▪ Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et à l'activité ferroviaire sont autorisées en sous-sol et peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.
-----------------------	---

<p>Secteurs U4-B et U4-C</p>	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En secteur U4-B, si la voie ou l'emprise publique au droit du terrain correspond à une limite avec la zone U3, les constructions doivent être implantées obligatoirement en recul.
-------------------------------------	---

3.1.3 Règles alternatives

<p>Cas des travaux sur constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de <i>constructions existantes</i> ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux <i>emprises publiques</i> et aux <i>voies</i>, sont autorisés pour les parties de <i>construction</i> ne respectant pas les règles générales d'implantation : ○ Les extensions horizontales et verticales avec un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé,
--	--

Accusé de réception en préfecture
 092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
 Date de télétransmission : 18/12/2024
 Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>Secteurs U4-A, U4-B, UA-C</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <i>gararit</i> de la <i>construction existante</i>. ○ <u>A l'exception du secteur U4-D, les extensions horizontales et verticales avec un recul égal ou supérieur à celui des constructions existantes, sauf pour les parties de constructions situées dans un emplacement réservé.</u>  <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.</u>
<h3>3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives</h3>	
<h4>3.2.2 Règles générales</h4>	
<p>Zone U4</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il n'est pas défini de <i>bande</i> pour l'implantation des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ <u>Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.</u> ▪ <u>En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un <i>recul-retrait</i> supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre.</u>
<p>Secteurs U4-A, U4-B et U4-C</p>	<p><u>Ajouts et déplacements :</u></p> <p><u>Règles de retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Toutefois, les constructions sont autorisées à s'implanter sur les limites séparatives, si elles remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Lorsque la construction s'adosse à une construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative, et dans la limite de son héberge,</u> ○ <u>Lorsque la construction s'adosse à un mur de soutènement, sans en dépasser la hauteur,</u> ○ <u>Lorsque la construction est une annexe.</u>
<p>Sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En dérogation à la définition lexicale, la notion de façade comprend les façades des attiques.</u> ▪ Les constructions doivent s'implanter en <i>retrait</i> des limites séparatives. ▪ Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées à s'implanter en limites séparatives ou en retrait, sans distance minimum respecter un <i>retrait</i> de 1 mètre au minimum.
<p>Sous-secteur U4-D-4, U4-D-5</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En dérogation à la définition lexicale, la notion de façade comprend les façades des attiques.</u> ▪ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en <i>retrait</i>. ▪ Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées à s'implanter en limites séparatives ou en retrait, sans distance minimum respecter un <i>retrait</i> de 1 mètre au minimum.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

3.2.3 Règles alternatives

<p>Sous-secteurs U4-D-1, U4-D-2</p>	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il existe sur le <u>terrain contigu fonds voisin</u> une <u>construction existante</u> pérenne d'une <u>hauteur</u> minimale de 6 m, implantée elle-même en <u>limite séparative</u>, les nouvelles <u>constructions</u> sont autorisées à s'élever en <u>limite séparative</u> dans la limite du <u>mur pignon</u> sur lequel elles s'adosent.
<p>Cas des travaux sur constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation</p> <p>Zone U4</p>	<p><u>Modifications et ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le <u>gabarit</u> de la <u>construction existante</u>. ▪ <u>A l'exception du secteur U4-D</u>, les <u>extensions</u> horizontales et verticales avec un <u>retrait</u> égal ou supérieur à celui des <u>constructions existantes</u>, à condition que la nouvelle façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, ▪ <u>Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.</u>
<p>Autres cas de figure</p> <p>Secteurs U4-A, U4-B, U4-C</p>	<p><u>Déplacement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au delà d'une bande de 20 mètres, les constructions sont autorisées à s'implanter sur les limites séparatives, si elles remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Lorsque la construction s'adosse à une construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative, et dans la limite de son héberge, ○ Lorsque la construction s'adosse à un mur de soutènement, sans en dépasser la hauteur, ○ Lorsque la construction est une annexe.

3.3 Implantation sur un même terrain

3.3.2 Règles générales

<p>3.3.2 Règles générales</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux <u>constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ni aux installations qui leur sont nécessaires installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.</u></p>
<p>Zone U4 Secteurs U4-A, U4-B, U4-C</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>A l'exception de Boulogne-Billancourt, l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.</u></p>
<p>Sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis moins 3 mètres</u> Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de cette façade moins 3 mètres, soit $L \geq H_f - 3m$, sans être inférieure à 5 mètres ○ <u>Si l'une des parties de façades en vis-à-vis ne comporte pas de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis. Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres.</u> ▪ Pour les constructions à toute autre destination : <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>La distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 5 mètres ou 3,50 mètre si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie.</u> Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq H_f/2$, sans être inférieure à 5 mètres.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> o Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 3,50 mètres.
Sous-secteur U4 D-4	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les constructions à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> o Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de cette façade moins 5,20 mètres, soit $L \geq Hf-5,20$ m, sans être inférieure à 5 mètres. o Si l'une des parties de façades en vis-à-vis ne comporte pas de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres. ▪ Pour les constructions à toute autre destination : <ul style="list-style-type: none"> o Dès lors qu'au moins une des parties de façades en vis-à-vis comporte des baies, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur de la façade située en vis-à-vis cette façade moins 5,20 mètres et divisée par 1,5, soit $L \geq (Hf-5,20\text{ m})/1,5$, sans être inférieure à 5 mètres. o Si l'une des parties de façades en vis-à-vis ne comporte pas de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la façade située en vis-à-vis Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie, la distance doit être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieure à 5 mètres. ▪ La distance entre des constructions implantées sur un même terrain n'est pas règlementée dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Pour les constructions le long du quai Georges-Gorse sur une épaisseur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, o Aux ilots délimités par : <ul style="list-style-type: none"> - Le parc du trapèze Parc de Billancourt, la rue de Meudon et le quai Georges-Gorse, - La rue du Vieux Pont de Sèvres, le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé et le cours de l'Ile Seguin.

3.3.3 Règles alternatives

Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o Les travaux d'amélioration de l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le gabarit de la construction. o A l'exception du secteur U4-D, les extensions horizontales et verticales respectant une distance égale ou supérieure à la distance entre constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de baie sur ledit prolongement
Zone U4	

3.4 Emprise au sol

3.4.2 Règles générales

Zone U4 Secteurs U4-A, U4-B, U4-C	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Pour les L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de Boulogne-Billancourt, l'emprise au sol n'est pas règlementée.</p>
Sous-secteur U4-D-2	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris, l'emprise au sol maximale des constructions peut être portée à 100%.</p>
Sous-secteur U4-D-4	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 100% de la surface de terrain P pour : <ul style="list-style-type: none"> o les constructions affectées pour plus d'un tiers de la SDP à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris, l'emprise au sol maximale des constructions peut être portée à 100%.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

- o Les constructions affectées pour plus d'un tiers de la SDP aux sous-destinations de bureaux et/ou d'activité de service avec accueil d'une clientèle.

3.5 Hauteur

3.5.1 Règles générales

Secteur U4-A	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à R+2 soit 9 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 12 mètres.
Secteur U4-B	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une <i>hauteur de façade</i> égale à R+4 soit 15 mètres, ▪ Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,503 mètres, ▪ Une <i>hauteur</i> totale de 18 mètres. <p>A Sèvres</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les terrains et parties de terrain situés en bordure delimitrophes d'une zone U3</u>, dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite séparative : <ul style="list-style-type: none"> o La <i>hauteur</i> de façade est diminuée de 3 mètres et 1 niveau, o La <i>hauteur</i> totale est diminuée de 3 mètres.

3.5.2 Règles avec filets de hauteur

Sous-secteurs U4-D-1 et U4-D-2	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En l'absence de filet de hauteur, la hauteur totale des constructions est limitée à 5,00 mètres. Cette hauteur est portée à 6,00 mètres en sous-secteur U4-D-2 pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.</u>
Sous-secteur U4-D-4	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o 120 NGF sur un tiers de la surface du terrain, 90 NGF sur un tiers de la surface du terrain, 60 NGF sur un tiers de la surface du terrain dans le secteur de l'îlot délimité par le quai Georges-Gorse et le futur Parc du Trapèze <u>Parc de Billancourt.</u>

3.5.3 Règles particulières

Secteurs U4-A, U4-B U4-C	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les constructions existantes, hors patrimoine protégé</u>, sont exclus de la règle de gabarit-enveloppe et de hauteur les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> o Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre. o Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : <ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur totale</i> inférieure ou égale à 0,50-70 mètres pour les constructions d'une <i>hauteur totale</i> inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une <i>hauteur totale</i> inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les constructions d'une <i>hauteur totale</i> supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) o Les garde-corps de sécurité transparents ou en partie ajourés implantés en <i>toiture</i>-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une <i>hauteur</i> de 1,20 mètre et qu'ils sont implantés en recul-retrait par rapport à la <i>façade</i>. o Les dispositifs d'isolation par l'extérieur, dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la <i>toiture</i> existante est inférieure ou égale à 0,430 mètre.
---------------------------------	--

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>Sous-secteur U4-D-2</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>— Lorsqu'aucun filet de hauteur n'est défini, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de 4 mètres.</p> <p><u>L'attique est édifié en retrait par rapport aux façades des étages des niveaux inférieurs sur la totalité de leur périmètre, sauf adossement à une construction existante.</u></p>
<p>Cas des travaux sur constructions existantes ne respectant pas la règle</p> <p>Zone U4</p>	<p><u>Modification :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>A l'exception du secteur U4-D, P</u>pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur</i> totale autorisée, les travaux de <i>réhabilitation</i>, d'<i>extension</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. <u>La référence à la hauteur existante étant celle mesurée hors édicules techniques et d'agrément.</u> ▪ <u>Les extensions verticales</u> nécessaires à l'isolation thermique, dans la limite de 0,3040 mètres d'épaisseur, ne sont pas comptabilisées pour le calcul de la <i>hauteur</i> des <i>constructions existantes</i>.
<p>Articulation avec l'environnement existant</p> <p>Secteurs U4-A, U4-B, U4-C</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Lorsque la hauteur totale et/ou de façade d'une construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative est supérieure au gabarit-enveloppe indiqué par les règles générales, le gabarit-enveloppe de la construction projetée peut être égal à la hauteur totale et/ou de façade de la construction voisine existante et pérenne implantée en limite séparative, sans dépasser de plus de 3 mètres la hauteur totale autorisée.</u> <u>(soit un niveau supplémentaire possible).</u>
<p>3.5.4 Règles alternatives</p>	
<p>Cas des travaux sur constructions existantes ne respectant pas la règle</p> <p>Zone U4</p>	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>A l'exception du secteur U4,</u> pour les <i>constructions existantes</i> dont la <i>hauteur</i> est supérieure à la <i>hauteur</i> totale autorisée, les travaux de <i>réhabilitation</i>, d'<i>extension</i> sont autorisés dans la limite de la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction existante</i>. La référence à la <i>hauteur</i> existante étant celle mesurée hors <i>édicules techniques</i> et d'agrément.
<p>Zone U5 Zones d'activité économiques</p>	
<p>3.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies</p>	
<p>3.1.2 Règles générales</p>	
<p>Zone U5</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsqu'il s'agit de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public nécessaires au fonctionnement <u>L'implantation</u> des <i>constructions</i> à <i>destination</i> d'équipements d'intérêt collectif et services publics (halls, parvis, terrasses, sas, etc) leur implantation n'est pas réglementée. (...) — Sauf mention contraire, aucune nouvelle construction ne peut être implantée dans les marges de recul identifiées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers. ▪ <u>En cas d'implantation à l'alignement de deux voies ouvertes à la circulation automobile, un nouvel alignement peut être défini par un pan coupé pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité. Ce pan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales. Le nouvel alignement peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente.</u>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

3.1.3 Règles alternatives

Cas des constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation

Zone U5

Modifications :

- Dans le cas de *constructions existantes* ne respectant pas les règles générales d'implantation par rapport aux *emprises publiques* et aux *voies*, sont autorisés pour les parties de *constructions* ne respectant pas les règles d'implantation :
 - Les travaux qui améliorent l'implantation vis-à-vis des règles générales et ceux sans effet sur le *gabarit* de la *construction existante*,
 - Les *extensions* horizontales et verticales avec un recul égal ou supérieur à celui des *constructions existantes*, sauf pour les parties de *constructions* situées dans un *emplacement réservé*,
 - Les annexes existantes ne sont pas concernées par les dispositions relatives aux possibilités d'extension verticale ou horizontale.

3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

3.2.2 Règles générales

Zone U5

Modifications et ajout :

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Il n'est pas défini de *bande* pour l'implantation des *constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal~~Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal~~ à la moitié de la *hauteur* de *façade*, soit $L \geq Hf/2$, sans être inférieur à 1,90 mètre

3.3 Implantation sur un même terrain

3.3.2 Règles générales

Zone U5

Modifications :

~~Afin de créer une interface de qualité pour les espaces d'accueil du public~~ L'implantation des *constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics (~~halls, parvis, terrasses, sas, etc.~~) leur implantation n'est pas réglementée.

3.4 Emprise au sol

3.4.2 Règles générales

Zone U5

Modifications :

~~Il n'est pas fixé de règle de~~ l'emprise au sol pour les ~~des~~ *constructions à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics ~~et services publics~~ n'est pas réglementée.

3.5 Hauteur

3.5.2 Règles particulières

Zone U5

Modification :

La *hauteur* totale des locaux techniques situés en *toiture* terrasse ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Cette hauteur est portée à 3,50 mètres dans le secteur U5-C.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

3.5.3 Règles alternatives

Dépassements du gabarit-enveloppe sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager

Modifications :

- Sont exclus de la règle de *hauteur* les éléments suivants :
 - Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de toitures fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre.
 - Les dispositifs de production d'énergie renouvelable :
 - Dès lors qu'ils ont une *hauteur totale* inférieure ou égale à 0,50-70 mètres pour les bâtiments d'une *hauteur totale* inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A)
 - Dès lors qu'ils ont une *hauteur totale* inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une *hauteur totale* supérieure à 13,50 mètres (ou R+4)
 - Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la *toiture* existante est inférieure ou égale à 0,30-40 mètre.
 - Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre.

Zone U6 Équipements spécifiques

Préambule

Modification :

La zone **U6** est dédiée à certains équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle a pour objectif d'assurer la pérennité de la vocation d'équipement de sites d'importance. Elle est composée de quatre secteurs :

(...)

- **U6-D-4**, dédié ~~au complexe sportif Alphonse Le Gallo et aux terrains de tennis du Parchamp~~ à divers équipements sportifs.

3.1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

3.1.1 Champ d'application

3.1.2 Règles générales

Zone U6

Modifications et ajout :

- Les *constructions* peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en recul.
- ~~Sauf mention contraire, aucune nouvelle construction ne peut être implantée dans les marges de recul identifiées sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers.~~
- Les locaux et installations techniques peuvent être localisés dans la marge de recul dès lors qu'ils sont enterrés.
- En cas d'implantation à l'*alignement* de deux *voies* ouvertes à la circulation automobile, un nouvel *alignement* peut être défini par un pan coupé pour favoriser l'insertion urbaine et la sécurité. Ce pan coupé doit être d'une longueur comprise entre 3 mètres et 7 mètres, à déterminer en fonction des circonstances locales. Le nouvel *alignement* peut également être matérialisé par un arc de cercle de dimension équivalente.

3.3 Implantation sur un même terrain

3.3.2 Règles générales

Ajout :

Sauf disposition particulière dans la règle écrite ou graphique, les constructions, lorsqu'elles sont non contiguës et implantées sur un même terrain, doivent respecter entre elles les distances minimales suivantes :

Secteurs

U6-A, U6-B, U6-C

- Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Sous-secteur U6-D-1, U6-D-3	
U6-D-1 U6-D-2 U6-D-4	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En dérogation à la définition lexicale, la notion de façade comprend les façades des attiques.</u>
3.5 Hauteur	
3.5.1 Règles générales	
Sous-secteur U6-D-1	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En l'absence de filet de hauteur, la hauteur totale des constructions est limitée à 5,00 mètres. Toutefois, la hauteur permise par le filet jaune est autorisée au-delà de l'implantation dudit filet, lorsqu'il s'agit d'une partie de construction en porte-à-faux répondant aux caractéristiques suivantes :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Conserver une hauteur libre de minimum 4,00 mètres,</u> ○ <u>Être réalisée sur au maximum 50% du linéaire de filet,</u> ○ <u>Être située en dehors de toute marge de recul,</u> ○ <u>Ne pas être concernée par un autre filet de hauteur.</u>
3.5.2 Règles particulières	
Zone U6 à l'exception des sous-secteurs U6-D-1, U6-D-2, U6-D-3 Dépassement du gabarit-enveloppe sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les constructions existantes, hors patrimoine protégé repéré au document graphique n° 4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères, sont exclus de la règle de hauteur les éléments suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs en dehors de toitures fonctionnalisées, aux chaufferies et à la climatisation, dans la limite de 1,20 mètre. ○ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable : <ul style="list-style-type: none"> - Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 0,50-70 mètres pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure ou égale à 13,50 mètres (ou R+3+A) - Dès lors qu'ils ont une hauteur totale inférieure ou égale à 1,80 mètre pour les bâtiments d'une hauteur totale supérieure à 13,50 mètres (ou R+4) ○ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur dès lors que leur épaisseur ou largeur maximale par rapport à la toiture existante est inférieure ou égale à 0,30-40 mètre. ○ Les dispositifs de protection solaire dans la limite de 0,60 mètre.
Sous-secteurs U6-D-1, U6-D-2, U6-D-3 Dépassement du gabarit-enveloppe sous réserve des dispositions du chapitre 6. Patrimoine bâti et paysager	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Sont autorisés dans le sous-secteur U6-D1 pour les constructions concernés par un filet jaune : pour les écrans acoustiques, pare-vues et enclos techniques, dès lors qu'ils contribuent à renforcer l'esthétique générale et la cohérence architecturale du bâtiment, qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres, qu'ils soient implantés à au moins 6 mètres en retrait par rapport aux façades. Ils doivent présenter une surface unitaire inférieure ou égale à 40 m² d'emprise et représenter une emprise totale inférieure ou égale à 10 % de l'emprise de la terrasse.</u>
Zone N Zone naturelle	
3.2 Emprise au sol	

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>3.2 Emprise au sol</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>L'<i>emprise au sol</i> maximale des <i>constructions</i> est fixée selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2% de la surface du <i>terrain</i>, ▪ 5% de la surface du <i>terrain</i>, en secteur Np, ▪ Le total cumulé de l'<i>emprise au sol</i> des extensions des <u>constructions existantes à destination d'habitation habitations existantes</u> et des nouvelles annexes est limité à 30% de l'<i>emprise au sol</i> de la <i>construction</i> d'habitation principale, sans être supérieur à 60 m², <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ STECAL n°4 : 400180 m² d'<i>emprise au sol</i> en complément des <i>constructions</i> et installations existantes
----------------------------------	---

4. Nature et biodiversité

4.1 Taux de pleine-terre

<p>4.1.1 Champ d'application</p>	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p>Les dispositions du présent chapitre <u>ne s'appliquent pas</u> pour :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif</u> et services publics pour lesquelles un <i>coefficient de biotope surfacique</i> est exigé (chapitre suivant). <u>Les projets de construction intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même construction peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :</u> <ul style="list-style-type: none"> o <u>La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction,</u> o <u>Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction.</u> • Les <i>constructions</i> situées <u>dans le sous-secteur U1-F-2 et</u> au sein des périmètres de hauteur spécifique délimités sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers à Issy-les-Moulineaux et du secteur U4-D-3 à Boulogne-Billancourt, pour lesquelles un <i>coefficient de biotope surfacique</i> est exigé (chapitre suivant). <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les <i>terrains</i> répondant aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Le taux de <i>pleine-terre</i> du terrain avant travaux <u>ou avant démolition</u> est inférieur à 10%, dans ce cas le taux de pleine terre avant travaux est ce taux devant à minima <u>être</u> maintenu <u>après travaux</u>. o Le terrain est contraint par une configuration particulière due à un cumul de contraintes (exiguïté, terrain d'angle, <i>terrain</i> fortement impacté par un aménagement de voirie projeté, etc.) qui justifie une impossibilité technique de réaliser le taux de <i>pleine-terre</i> réglementaire exigé. <p>Dans ces cas un <i>coefficient de biotope surfacique</i> est exigé (chapitre suivant).</p> • Les secteurs U5-PD.- • <u>Le secteur U5-B. Toutefois, le taux de pleine terre existant est a minima maintenu</u> • Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Les secteurs de plan masse délimités sur le document graphique n° 4.1 Plan général. Toutefois : <ul style="list-style-type: none"> o <u>Dans le secteur de plan masse U1-C-1 « Eboué », au moins 50 % des espaces libres doivent être de pleine terre.</u> o <u>Dans le secteur de plan masse U2-C « Terrain Cat/Adoma », au moins 50 % des espaces libres identifiés sur la planche graphique doivent être de pleine terre.</u> o <u>Dans le secteur de plan masse U3- A « Abbé Grégoire - Auguste Gervais », au moins 50 % des espaces libres doivent être de pleine terre.</u> o <u>Dans les secteurs de plan masse U3-C-1, au moins 75 % des espaces libres identifiés sur les planches graphiques doivent être de pleine terre.</u> o <u>Dans le secteur de plan masse U3-C-5, au moins 15% du terrain doivent être de pleine terre.</u> o <u>Dans les secteurs U3-C-12, au moins 50% des espaces verts doivent être de pleine terre, à l'exception des parcelles cadastrales N°57 et 58 de la villa Quincy où il n'est pas fixé de règle.</u>
---	--

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> o <u>Dans les secteurs de plan masse de Meudon, sauf indication graphique contraire ou impossibilité technique, au moins 50 % des espaces verts définis graphiquement doivent être de pleine-terre. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs U1-MEU-7, U1-MEU-8 et U1-MEU-9.</u>
4.1.2 à 4.1.4 Règles générales, particulières et alternatives	<p>Ces articles ont été réorganisés et renommés pour en faciliter la lecture et la compréhension sans incidence sur la règle.</p> <p>La seule évolution de la règle concerne l'ajout du non cumul de deux règles particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation d'annexes et les extensions à édifier des constructions existantes s'accompagnant d'une désimperméabilisation conduisant à la réalisation d'une surface de pleine terre cumulée au moins équivalente sont autorisées. • Lorsque la somme du taux de pleine-terre à respecter et du taux d'emprise au sol à respecter est supérieure ou égale à 95%, 30 m² de pleine-terre peuvent être déduits de la surface de pleine-terre à réaliser, et affectés aux autres espaces libres. <u>Cette règle ne se cumule pas avec celle de l'implantation d'annexes et extensions avec désimperméabilisation.</u>
4.2 Coefficient de biotope surfacique	
4.2.1 Champ d'application	<p><u>Ajout du champ d'application :</u></p> <p><u>Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas pour :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Les travaux d'isolation par l'extérieur des façades réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une épaisseur maximale égale à 0,40 mètre depuis la façade existante et/ou la toiture existante.</u> • <u>Les travaux, aménagements et constructions nécessaires à l'accessibilité des personnes en situation de handicap, réalisés sur une construction existante.</u> • <u>Les projets de rénovation, réhabilitation, extension verticale et changements de destination, qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol.</u> • <u>Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires.</u>
4.2.2 Règle générale	<p><u>Ajouts et modifications :</u></p> <p>En substitution aux règles graphiques, un <i>coefficient de biotope surfacique</i> de 0,1 est exigé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Les équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis pour :</u> <ul style="list-style-type: none"> o <u>-les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires pour lesquelles il n'est pas exigé de coefficient de biotope surfacique.</u> o <u>Les projets de construction intégrant un programme à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics au sein d'une même construction peuvent bénéficier des règles spécifiques définies pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, dès lors que :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>La destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne 100% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction,</u> ▪ <u>Ou que la destination équipement d'intérêt collectif et services publics concerne au moins 50% de la surface de plancher de la construction.</u> ▪ <u>Les constructions situées dans le sous-secteur U1-F-2 et au sein des périmètres de hauteur spécifique délimités sur le document graphique n°4.2 Plan des prescriptions et périmètres particuliers du secteur U1-C-2 de la ZAC Leon Blum à Issy-les-Moulineaux et du secteur U4-D-3 à Boulogne-Billancourt.</u> <p>En substitution aux règles graphiques, un <i>coefficient de biotope surfacique</i> de 0,2 est exigé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les terrains concernés par une pollution des sols dont le traitement implique de maintenir une imperméabilisation du sol. ▪ Les terrains répondant aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o Le taux de pleine-terre du terrain avant travaux ou avant démolition est inférieur à 10%. <p><u>En substitution aux règles graphiques, il n'est pas exigé de coefficient de biotope surfacique minimal :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les secteurs U5-B et U5-D,</u> ▪ <u>-dans les secteurs de plan masse délimités au document graphique n°4.1 Plan général, pour lesquels des règles spécifiques sont définies, le cas échéant, à la partie 4 « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions » du présent chapitre.</u>

4.3 Espaces écologiques et/ou paysagers protégés

<p>4.3.1 Espaces végétalisés</p>	<p><u>Précisions :</u></p> <p><u>Au sein de ces espaces, L'abattage d'arbre(s) est interdit, sauf s'il est nécessaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité,</u> ○ <u>À la réalisation de travaux poursuivant un objectif d'intérêt général,</u> ○ <u>À l'établissement d'un accès, si aucune autre solution n'est envisageable.</u> <p>et<u>Au sein de ces espaces,</u> l'édification de <i>constructions</i> et d'installations ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdits, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De l'abattage d'arbre(s) rendu nécessaire : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, ○ À la réalisation de travaux poursuivant un objectif d'intérêt général, ○ À l'établissement d'un accès, si aucune autre solution n'est envisageable. ▪ Des <i>constructions annexes</i> dont l'<i>emprise au sol</i> est inférieure ou égale à 10 m² et la <i>hauteur</i> inférieure ou égale à 3,20 mètres, limitées à une seule <i>construction annexe</i> par <i>terrain existant</i> <u>à la date d'approbation du PLUi,</u>
<p>4.3.2 Mares et plans d'eau (étangs, bassin, etc.)</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p><u>Pour les mares,</u> Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges, sauf dans le cas des périmètres de plan d'eau, de mention graphique différente ou de justification particulière relative à la configuration des lieux.</p>
<p>4.3.5 Continuités paysagères et passages</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>Des passages, d'une largeur d'environ 10 mètres en zone U1-BOUA-53, de 19 mètres en zone U4-D-2 et de 6 mètres minimum dans les autres zones, permettant de relier deux <i>voies</i> ou <i>emprises publiques</i> sont aménagés ou créés. Les espaces publics reliés sont précisés sur les documents graphiques.</p>

4.4 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

<p>4.4.1 Espaces libres</p>	<p><u>Ajouts :</u></p> <p><u>Règles complémentaires pour les secteurs de plan masse</u></p> <table border="1" data-bbox="884 1346 2421 1856"> <thead> <tr> <th data-bbox="884 1346 1219 1392"><u>Secteurs</u></th> <th data-bbox="1219 1346 2421 1392"><u>Règles applicables</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="884 1392 1219 1549"><u>U1-A-3 (ZAC Centre-ville)</u></td> <td data-bbox="1219 1392 2421 1549"><u>Les espaces libres privés sur dalle situés à l'intérieur des îlots de constructions en superstructure devront comporter un minimum de 60 % d'espaces verts.</u> <u>À moins d'utiliser des techniques de sols artificiels, ces espaces verts devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection) une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30 m pour le gazon, 0,60 m pour les arbustes, 1,00 à 1,80 m pour les arbres à grand développement.</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="884 1549 1219 1738"><u>U3-C-1</u></td> <td data-bbox="1219 1549 2421 1738"><u>L'aménagement des espaces libres doit être conforme aux dispositions de la planche graphique.</u> <u>Au moins 80% des espaces libres doivent être aménagés dans le respect du terrain naturel existant, soit sans effectuer de déblais supérieurs à 0,5 m, ni de remblais supérieurs à 0,5 m. Pour les espaces libres inférieurs à 50m², aucun décaissé ne sera autorisé.</u> <u>Les projets de construction ou de réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et des jardins existants.</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="884 1738 1219 1856"><u>U3-C-5</u></td> <td data-bbox="1219 1738 2421 1856"><u>Au moins 15% de la surface du terrain doivent être aménagés en surface éco-aménagées, en plus des 15% d'espaces de pleine terre.</u></td> </tr> </tbody> </table>		<u>Secteurs</u>	<u>Règles applicables</u>	<u>U1-A-3 (ZAC Centre-ville)</u>	<u>Les espaces libres privés sur dalle situés à l'intérieur des îlots de constructions en superstructure devront comporter un minimum de 60 % d'espaces verts.</u> <u>À moins d'utiliser des techniques de sols artificiels, ces espaces verts devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection) une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30 m pour le gazon, 0,60 m pour les arbustes, 1,00 à 1,80 m pour les arbres à grand développement.</u>	<u>U3-C-1</u>	<u>L'aménagement des espaces libres doit être conforme aux dispositions de la planche graphique.</u> <u>Au moins 80% des espaces libres doivent être aménagés dans le respect du terrain naturel existant, soit sans effectuer de déblais supérieurs à 0,5 m, ni de remblais supérieurs à 0,5 m. Pour les espaces libres inférieurs à 50m², aucun décaissé ne sera autorisé.</u> <u>Les projets de construction ou de réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et des jardins existants.</u>	<u>U3-C-5</u>	<u>Au moins 15% de la surface du terrain doivent être aménagés en surface éco-aménagées, en plus des 15% d'espaces de pleine terre.</u>
<u>Secteurs</u>	<u>Règles applicables</u>									
<u>U1-A-3 (ZAC Centre-ville)</u>	<u>Les espaces libres privés sur dalle situés à l'intérieur des îlots de constructions en superstructure devront comporter un minimum de 60 % d'espaces verts.</u> <u>À moins d'utiliser des techniques de sols artificiels, ces espaces verts devront comporter (non comprise l'épaisseur des couches drainantes et de protection) une épaisseur de terre végétale au minimum égale à 0,30 m pour le gazon, 0,60 m pour les arbustes, 1,00 à 1,80 m pour les arbres à grand développement.</u>									
<u>U3-C-1</u>	<u>L'aménagement des espaces libres doit être conforme aux dispositions de la planche graphique.</u> <u>Au moins 80% des espaces libres doivent être aménagés dans le respect du terrain naturel existant, soit sans effectuer de déblais supérieurs à 0,5 m, ni de remblais supérieurs à 0,5 m. Pour les espaces libres inférieurs à 50m², aucun décaissé ne sera autorisé.</u> <u>Les projets de construction ou de réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et des jardins existants.</u>									
<u>U3-C-5</u>	<u>Au moins 15% de la surface du terrain doivent être aménagés en surface éco-aménagées, en plus des 15% d'espaces de pleine terre.</u>									

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

		<u>U3-C-12</u>	<p><u>Pour les secteurs rue Marcelin Berthelot, rue Raphaël et rue Murillo, côté impair villa Juliette de Wills : au moins 40% des espaces libres doivent être traités en espaces verts.</u></p> <p><u>Pour les avenue Victor Hugo et villa Lucien, villa Dupont, villa d'Arcueil et côté pair villa Juliette de Wills : au moins 450% des espaces libres doivent être traités en espaces verts.</u></p> <p><u>Pour les secteurs villa Jeanne et villa Quincy : au moins 80% des espaces libres doivent être traités en espaces verts, à l'exception des parcelles cadastrales n°57 et 58 de la villa Quincy où il n'est pas fixé de règle .</u></p>	
		<u>Secteurs de plan masse de Meudon</u>	<p><u>Les surfaces traitées en espace vert doivent être conformes à celles définies au plan.</u></p> <p><u>Le taux d'espace vert est réduit de moitié, ainsi que le nombre d'arbres à planter pour les constructions, aménagements et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</u></p>	
4.4.2 Plantations	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>En toute zone, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même qualité paysagère suivant les normes définies pour les nouvelles plantations.</u></p> <p>A la plantation, les arbres devront présenter un diamètre minimum (mesuré à 1 mètre du sol) de 18 à 20 cm ou une hauteur minimale de 2,40 mètres depuis le collet.</p> <p>Le plan de plantation privilégiera la pleine-terre et permettra un développement optimal des houppiers en respectant une distance adaptée entre les arbres et vis-à-vis des constructions.</p> <p>Les éventuelles fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'arbre (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x profondeur). Les fosses continues seront privilégiées. <u>Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, le volume et la dimension des fosses de plantation peuvent être inférieurs.</u></p> <p>(...)</p> <p>Pour chaque terrain <u>situé en zone urbaine</u>, il est exigé la présence d'arbre(s) à moyen ou grand développement dans les proportions indiquées dans le tableau ci-après. Cette présence des arbres peut être assurée par conservation d'arbres déjà présents sur le terrain ou par plantation de nouveaux sujets. Les zones affectées de servitudes non sylvandi <u>ou par toute autre servitude ou contrainte particulière interdisant la plantation d'arbres</u> sont exclues de l'assiette de calcul des espaces libres.</p>			
4.5 Lisières forestières				
4.5 Lisières forestières	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Dans les lisières identifiées sur le document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères, l'édification de toute construction et installation et la réalisation d'aménagements sont interdites, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des travaux de <i>rénovation</i>, de <i>réhabilitation</i> et de <i>restauration des constructions existantes</i> ▪ Des travaux d'extension verticale sur une construction existante. ▪ Des travaux de reconstruction <u>sur-dans la limite de</u> l'emprise au sol initiale <u>maximale d'une ruine ou</u> d'une construction existante après sa <i>démolition</i> ou sa destruction après sinistre, ▪ Des <i>clôtures</i> poreuses réalisées en structure à large maille (15 cmX15 cm), sans muret, ▪ Des travaux de plantations et des aménagements concourant à la désimperméabilisation des sols ou à leur renaturation. ▪ Des constructions, travaux et aménagements prévus par un STECAL. <p>Remarque : <u>Les orientations de l'OAP eC</u>ontinuités écologiques s'appliquent également.</p>			
5. Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions				
5.1 Aspect extérieur				
5.1.1 Mise en valeur de l'espace urbain	<p><u>Ajout :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les installations qui leur sont nécessaires qui bénéficient des règles particulières mettront en œuvre une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine avec le bâti existant environnant. Leur intégration paysagère et architecturale devra être mise en œuvre au regard du contexte urbain et paysager environnant en tenant compte du relief, des formes urbaines présentes ainsi que des perspectives visuelles lointaines au sein desquelles ils s'inscrivent. Leur impact sur l'ensoleillement des constructions voisines devra être limité.</u> 			

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

5.1.3 Aspect des matériaux	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>A l'exception des constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, e</u>En toiture, les matériaux ne devront pas avoir d'effet brillant ou <u>réfléchissantéblouissant</u>. Les panneaux solaires ne sont pas considérés comme brillants ou <u>réfléchissantséblouissants</u>.
5.1.4 Pignons et façades	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les dispositifs de type climatiseurs et unités de pompe à chaleur doivent être non visibles depuis les <i>voies</i>. Ces dispositifs prendront place sur les <i>façades</i> arrières ou latérales et devront être encastrés ou masqués par un dispositif en harmonie avec l'architecture de la <i>construction</i>. <u>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'une intégration architecturale et/ou paysagère est mise en œuvre.</u>
5.1.5 Toitures	<p><u>Modifications :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et installations techniques doivent s'intégrer à la composition architecturale et à la composition paysagère du projet. <u>Un retrait d'au minimum 0,50 mètre par rapport aux extrémités des toitures est exigé.</u> L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire doit rechercher une implantation groupée en dessous de la ligne médiane des <i>toitures</i> en pente. <p><u>Sous-secteurs U3-C-3 et U3-C-4 à Chaville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <i>constructions</i> doivent comporter obligatoirement une <i>toiture</i> composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 17 degrés et 35 degrés compté par rapport à l'horizontale. Les <i>toitures</i> terrasses sont interdites, sauf pour les <i>constructions</i> présentant uniquement un <i>niveau</i> de rez-de-chaussée.
5.1.6 Clôtures	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p>À l'exception des poteaux dont la <i>hauteur</i> est limitée à 2,5 mètres, la <i>hauteur</i> totale moyenne des <i>clôtures</i>, portails et portillons est limitée à 2 mètres comptés à partir du <i>niveau de référence</i>. La <i>hauteur</i> des grilles de porches n'est pas réglementée. <u>Dans le secteur U5-B, la hauteur des clôtures peut être portée à 3,20 mètres au maximum.</u></p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>S'agissant des clôtures pour des activités soumises à des règles de sécurité particulières, la nature la hauteur, l'aspect et les modalités de réalisation des clôtures peuvent être adaptés.</u> <p><u>Sous-secteur U3-C-4 à Chaville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>En front de rue comme en limites séparatives, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2,30 mètres.</u> ▪ <u>En front de rue, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre et rehaussé d'une grille ou d'un treillage en bois ou en fer. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.</u> ▪ <u>En limite séparative, elles seront constituées soit par un mur, soit par un palis. Ces murs bahuts devront cependant être semi-perméables pour permettre le passage de la petite faune.</u>
5.2 Performance énergétique et environnementale	
5.2.1 Hauteur complémentaire pour certaines constructions	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Nonobstant les règles de <i>hauteur et de gabarit</i> du chapitre 3, les <i>constructions existantes</i> au sein des zones urbaines, hors zone U3, sont autorisées à mobiliser une <i>hauteur</i> complémentaire à leur <i>hauteur</i> existante dans le respect des règles, conditions et limites suivantes :</p> <p><u>Hauteur complémentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>2 niveaux ou 6 mètres pour les constructions existantes atteignant au moins 4 niveaux (R+3) ou 12 mètres sur la majorité de leur volume.</u> <p><u>Conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La <i>surface de plancher</i> supplémentaire générée par la <i>hauteur</i> complémentaire est affectée à la création de logement(s) <u>destination habitation</u>, ▪ La totalité de la partie existante de la <i>construction</i> fait l'objet d'un projet de <i>rénovation</i> énergétique lui permettant de franchir au minimum deux-une <u>classes</u> au titre du diagnostic de performance énergétique, et d'atteindre au minimum le <i>niveau</i> C.

	<ul style="list-style-type: none"> Une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine avec le bâti existant environnant est exigée. <u>L'intégration paysagère et architecturale devra être mise en œuvre. Les projets étudieront leur intégration paysagère et architecturale</u> au regard du contexte urbain et paysager environnant en tenant compte du relief, des formes urbaines présentes ainsi que des perspectives visuelles lointaines au sein desquelles ils les projets s'inscrivent. ils limiteront leurs impacts <u>L'impact</u> sur l'ensoleillement des constructions voisines <u>devra être limité</u>. <p>A Chaville et à Sèvres, la mobilisation de la <i>hauteur</i> complémentaire ne doit pas conduire à dépasser R+7. A Sèvres, la mobilisation de la <i>hauteur</i> complémentaire ne doit pas conduire à dépasser une <i>hauteur</i> de R+7 portée à R+8 en secteur U1-F-2.</p>
5.2.2 Emprise au sol complémentaire pour certaines constructions	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une partie des <i>constructions existantes</i> implantées sur le <i>terrain</i> atteignent 4 <i>niveaux</i> (R+3), La <i>surface de plancher</i> supplémentaire générée par l'<i>emprise au sol</i> complémentaire est affectée à la création de logement(s) <u>destination habitation</u>, La totalité des <i>constructions existantes</i> implantées sur le <i>terrain</i> fait l'objet d'un projet de <i>rénovation</i> énergétique lui permettant de franchir au minimum deux-une <u>classes</u> au titre du diagnostic de performance énergétique, et d'atteindre au minimum le <i>niveau</i> C.
5.3 Fonctionnalisation des toitures	
5.3 Fonctionnalisation des toitures	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Les <i>toitures-terrasses</i> des nouvelles <i>constructions</i> et des <i>rénovations</i>, d'une <i>emprise au sol</i> supérieure ou égale à 300 m² sont fonctionnalisées sur au moins 50% de leur superficie. <u>La proportion s'apprécie à l'échelle de la construction y compris pour les constructions présentant plusieurs toitures distinctes.</u></p> <p>- Cette fonctionnalisation répond à une ou plusieurs fonctions ou usages parmi les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Végétalisation, Agriculture urbaine, Dispositif(s) en faveur des énergies renouvelables, Espaces communs ou privés de confort ou d'agrément : terrasses, aires de jeux, etc. <p>Les accès aux <i>toitures</i> sont adaptés à leur(s) usage(s). Les <i>constructions à sous destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, ainsi que celles</i> dont le type d'activité implique une gestion spécifique des <i>toitures</i> (process industriel particulier par exemple), et celles dont les structures porteuses sont incompatibles avec de telles fonctions, sont dispensées de cette règle.</p>
6. Patrimoine bâti et paysager	
Introduction	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p>Sont concernés par les dispositions ci-dessous, les <u>éléments de patrimoine protégés</u> identifiés sur le document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères. L'ensemble des <i>constructions</i>, sites, éléments particuliers, éléments végétaux protégés identifiés, est qualifié, au sens du présent règlement, de « <i>patrimoine protégé</i> ». <u>Le patrimoine protégé est également soumis aux règles définies dans les autres chapitres du règlement. Les règles du présent chapitre s'appliquent en cas de contradictions.</u></p>
6.1 Définitions des catégories de patrimoine protégé	<p><u>Suppressions :</u></p> <p>Le patrimoine protégé est soumis aux règles définies dans le chapitre 1 « Dispositions générales » et dans le chapitre 3 « Morphologie et implantation des constructions » du présent règlement complétées par les dispositions communes au patrimoine énoncées ci-après. Il est soumis, le cas échéant aux dispositions spécifiques à chaque catégorie de patrimoine.</p> <p>En cas de dispositions contradictoires entre les « Dispositions générales » et les règles de « Morphologie et implantation des constructions » d'une part, et les règles du « Patrimoine bâti et paysager » d'autre part, ce sont ces dernières qui s'appliquent.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.</p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

6.2 Dispositions relatives au patrimoine bâti <u>et urbain</u>	<p><u>Modification :</u></p> <p>Les présentes dispositions sont applicables à l'ensemble du patrimoine protégé bâti identifié, <u>à savoir le patrimoine bâti remarquable, le patrimoine bâti d'intérêt, les ensembles bâtis à caractère patrimonial, les ensembles urbains d'intérêt et les éléments d'intérêt</u>, sur le document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères, en plus des éventuelles règles spécifiques à certains patrimoines protégés.</p>
6.2.1 Démolitions et suppressions	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>Dispositions applicables au Ppatrimoines bâtis remarquables et ensembles bâtis à caractère patrimonial au patrimoine bâti d'intérêt</u></p> <p>Les conditions de démolitions partielles, lorsqu'elles sont autorisées, sont précisées dans les fiches individuelles du patrimoine concerné.</p> <p><u>Patrimoines bâtis d'intérêt</u></p> <p>Sous réserve des dispositions mentionnées dans les fiches individuelles, Lla démolition partielle du patrimoine protégé identifié comme <u>patrimoine bâti remarquable ou</u> patrimoine bâti d'intérêt est admise dès lors que la volumétrie générale est préservée ;</p> <p>qu'elle participe à sa mise en valeur (<i>démolition d'extensions</i> ou suppression d'éléments dénaturant le patrimoine, ...) <u>et/ou</u> qu'elle ne porte pas atteinte aux caractéristiques ayant conduit à son identification.</p> <p><u>Dispositions applicables aux ensembles bâtis à caractère patrimonial et aux Eensembles urbains d'intérêt</u></p> <p>Sous réserves des dispositions mentionnées dans les fiches individuelles, Lla démolition d'un ou plusieurs bâtiments composant un ensemble urbain d'intérêt est admise si elle n'affecte pas négativement les qualités patrimoniales de l'ensemble, En cas de <i>reconstruction, rénovation ou construction neuve</i>, celle-ci devra viser à maintenir ou recréer le caractère de l'ensemble en se conformant aux implantations, aux volumétries et aux <i>hauteurs</i> dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble. La <i>démolition</i> des éléments situés dans le périmètre de l'ensemble mais ne concourant pas à la qualité de l'ensemble ayant justifié sa protection, est autorisée.</p>
6.2.2 Extension horizontale, verticale et redressement de combles	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>Dispositions communes applicables au patrimoine bâti remarquable et au patrimoine bâti d'intérêt</u></p> <p>Sous réserve des dispositions mentionnées dans les fiches individuelles, Les travaux d'<i>extension</i> horizontale, verticale, et/ou de redressement de <i>combles</i> lorsqu'ils sont admis et sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées, doivent être conçus de manière à dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ s'harmoniser <u>Qu'ils sont en harmonie</u> avec les caractéristiques du patrimoine protégé (principe d'implantation, volumétrie, composition structurelle, rythme et ornementation de <i>façade</i>) ; ▪ suivre le <u>Qu'ils respectent un</u> principe de hiérarchie et de proportion de la <i>construction existante</i> à agrandir ; ▪ s'harmoniser <u>Qu'ils sont en harmonie</u> avec la composition de la <i>façade</i> de la <i>construction existante</i>. ▪ Une <u>Qu'une</u> attention particulière doit être <u>est</u> portée aux jonctions entre le bâti existant et son <i>extension</i>. <p>Les travaux d'extensions verticales sont interdits, dès lors qu'ils conduisent à la démolition de tout ou partie d'une toiture identifiée comme un élément d'intérêt ou un élément à protéger.</p> <p><u>Patrimoines bâtis remarquables et ensembles bâtis à caractère patrimonial</u></p> <p>La réalisation d'extensions horizontales ou verticales est encadrée par les fiches individuelles détaillées.</p> <p><u>Dispositions applicables aux ensembles bâtis à caractère patrimonial et aux Eensembles urbains d'intérêt</u></p> <p>Sous réserve des dispositions mentionnées dans les fiches individuelles, les travaux d'extension horizontale ou verticale et/ou de redressement de comble sont admis. Ces travaux devront viser à maintenir ou recréer le caractère et la cohérence de l'ensemble en se conformant aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble. Sont admises les constructions, extensions horizontales et verticales réalisées au sein et sur le patrimoine protégé identifié, instaurant un dialogue harmonieux avec les implantations, les volumétries et les hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.</p>
6.2.3 Travaux sur l'existant	<p><u>Ajout et suppression :</u></p> <p><u>Dispositions communes</u></p> <p><u>Note : l'état existant du patrimoine bâti concerné et compris comme son état à la date d'approbation du PLUi.</u></p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<p>Nonobstant le présent article, les fiches individuelles peuvent interdire ou soumettre à certaines conditions la réalisation de travaux sur un bâtiment remarquable ou un bâtiment composant un ensemble bâti à caractère patrimonial.</p> <p>(...)</p> <p>Patrimoines bâtis remarquables et ensembles bâtis à caractère patrimonial</p> <p>La réalisation de travaux sur le patrimoine remarquable et les ensembles bâtis à caractère patrimonial est de plus encadrée par les fiches individuelles détaillées.</p>
6.2.4 Dispositions et ouvrages techniques	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Dispositions communes</p> <p>Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits sur l'ensemble des <i>toitures</i> et des <i>façades</i> du bâti patrimonial protégé.</p> <p>L'installation de dispositifs ou d'ouvrages techniques, autres que les dispositifs solaires, visant à la performance énergétique et environnementale est admise sur le patrimoine protégé, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées, dès lors qu'une bonne intégration à la composition architecturale et à l'environnement paysager est assurée, que la mise en valeur de la <i>construction</i> protégée est garanti est pas remise en cause et que les caractéristiques architecturales qui fondent son intérêt patrimonial sont préservées ou restaurées.</p> <p>Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas adaptés aux caractéristiques architecturales et/ou structurelles de la construction.</p> <p>L'installation de dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires...) sur le patrimoine protégé est admise, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées, dès lors que les dispositifs solaires sont installés en partie basse de la <i>toiture</i>, sans en dépasser la ligne médiane et qu'une bonne intégration à la composition architecturale est assurée.</p> <p>Patrimoines bâtis remarquables et ensembles bâtis à caractère patrimonial</p> <p>L'installation des dispositifs techniques et solaires est encadrée par les fiches individuelles détaillées.</p>
6.2.5 Annexes et autres constructions	<p><u>Modification :</u></p> <p>La <i>construction</i> d'annexes ou l'ajout d'éléments non contigus à un patrimoine protégé, est admise, sauf mention contraire dans les fiches individuelles détaillées, dès lors que les annexes <u>ou les éléments ajoutés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ évitent toute dénaturation des caractéristiques du patrimoine protégé ayant conduit à son identification ; ▪ préservent l'harmonie de la composition du <i>terrain</i> lorsque celle-ci participe à la valorisation du bâti patrimonial.
6.3 Dispositions relatives au patrimoine paysager	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Les dispositions communes sont applicables à l'ensemble du patrimoine paysager protégé, identifié sur le document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères.</p> <p>(...)</p> <p>L'abattage d'un arbre remarquable doit être compensé par la plantation, sur le même terrain, d'un ou plusieurs arbres d'essences identiques ou d'essences locales, ou adaptées au changement climatique, selon les modalités suivantes, liées à la circonférence <u>(ou diamètre)</u> du tronc du sujet abattu, mesurée à 1m du sol :</p>
7. Mixité fonctionnelle et sociale	
7.1 Mixité fonctionnelle	
7.1.1 Mixité fonctionnelle des zones de centralité	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Dans la zone U1, les nouvelles <i>constructions</i> et les <i>reconstructions</i> à <i>destination</i> de logements devront consacrer au moins 405% de leur <i>surface de plancher</i> à une autre <i>destination</i> que celle d'habitation, pour les opérations <u>de plus de 80 logements ou 5 000 m² de SDP</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de plus de 80 logements ou 5 200 m² de SDP situées à Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux et Vanves, • de plus de 40 logements ou 2 600 m² de SDP situées ailleurs sur le territoire. <p><u>Pour les sites n°1 et n°2 de l'OAP sectorielle du centre-ville de Ville-d'Avray, cette règle de mixité fonctionnelle s'applique globalement à l'échelle des deux sites.</u></p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>7.1.2 Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 1) – Rez-de-chaussée actifs</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 1) sont identifiés sur le Le document graphique n°4.1 Plan général comporte la localisation des axes ou secteurs où doit être préservée et développée la diversité commerciale.</p> <p><u>Constructions existantes</u></p> <p>(...)</p> <p>Dans le cas d'une <i>démolition</i> d'une <i>construction</i> accueillant un ou des locaux à <i>destination</i> de commerces et activités de services, un ou des locaux, de <i>surface de plancher</i> au minimum équivalente, à <i>destination</i> de commerces et activités de services <u>et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u> devront être créés dans la nouvelle <i>construction</i>. Cette obligation peut être réduite en cas d'impossibilité liée à l'amélioration du taux de <i>pleine-terre</i> du <i>terrain</i>.</p> <p>(...)</p> <p><u>Nouvelles constructions</u></p> <p>Pour les constructions à édifier au droit des linéaires identifiés, consacreront la surface de plancher des locaux implantés en rez-de-chaussée et donnant sur des emprises publiques ou voies du rez-de-chaussée à la réalisation de locaux devra être à destination de commerces et activités de services et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction.</p>
<p>7.1.3 Linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 2) – focus commerces de proximité et restauration</p>	<p><u>Modifications</u></p> <p>Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale (type 2) sont identifiés sur Le document graphique n°4.1 Plan général, comporte la localisation des axes ou secteurs où doit être préservée et développée la diversité commerciale.</p> <p><u>Constructions existantes</u></p> <p>Sur les linéaires identifiés, le changement de <i>sous-destination</i> des locaux à <i>destination</i> d'artisanat et commerce de détail et de <i>restauration</i>, situés en rez-de-chaussée des <i>constructions existantes</i>, est interdit. Seuls sont admis les changements entre les <i>sous-destinations</i> précitées <u>ainsi que vers la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u>.</p> <p>Dans le cas d'une <i>démolition</i> d'une <i>construction</i> accueillant un ou des locaux à <i>destination</i> de commerces et activités de services, un ou des locaux, de <i>surface de plancher</i> au minimum équivalente, à <i>destination</i> d'artisanat et commerce de détail, et de <i>restauration</i> <u>et/ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics</u> devront être créés dans la nouvelle <i>construction</i>. Cette obligation peut être réduite en cas d'impossibilité liée à l'amélioration du taux de <i>pleine-terre</i> du <i>terrain</i>.</p> <p>(...=</p> <p><u>Nouvelles constructions</u></p> <p>Pour les constructions à édifier au droit des linéaires identifiés, consacreront la surface de plancher des locaux implantés en rez-de-chaussée et donnant sur des emprises publiques ou des voies du rez-de-chaussée à la réalisation de locaux devra être à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou de restauration et/ou d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction.</p>
<p>7.2 Mixité sociale</p>	
<p>7.2.1 Secteurs de mixité sociale (SMS)</p>	<p><u>Modifications et ajouts :</u></p> <p><u>Champ d'application</u></p> <p>(...)</p> <p>Des objectifs en matière de construction de logements social peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP), par exemple sous la forme d'un objectif global à l'échelle du périmètre de l'OAP. Dans ce cas, seules les dispositions de l'OAP sont applicables, y compris si le terrain est localisé dans un secteur de mixité sociale.</p> <p>Pour les sites n°1 et n°2 de l'OAP sectorielle du centre-ville de Ville-d'Avray, les dispositions des secteurs de mixité sociale s'appliquent globalement à l'échelle des deux sites.</p> <p>Les dispositions des secteurs de mixité sociale s'appliquent à toute opération de réalisation de logements (<i>construction(s)</i> neuve(s), <i>reconstruction</i> et travaux d'<i>extension</i>), à l'exception des opérations de changements de <i>destination</i> d'une <i>construction existante</i> <u>et des extensions résultant de l'application des règles de hauteur ou d'emprise au sol complémentaires au titre du chapitre 5.2.</u></p> <p>Dans le cas d'une <i>extension</i>, la règle ne s'applique qu'aux <i>surfaces de plancher</i> destinées au logement créées à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>(...)</p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<p>Seuils et pourcentages applicables</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SMS-2 : Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> ○ un minimum de 25% de <i>logements sociaux</i> (en surface de plancher) pour les nouvelles <i>constructions</i> ou opérations de <i>reconstruction à destination</i> de logement de plus de 400 m² de <i>surface de plancher</i> ou d'au moins 10 logements, ○ Toutefois, dans la partie du secteur située à Chaville, il est exigé un minimum de 30% logements locatifs sociaux de type PLAI et/ou PLUS (en surface de plancher) pour les nouvelles <i>constructions</i> ou opérations de <i>reconstruction à destination</i> de logement de plus de 1 200 m² de <i>surface de plancher</i> ou d'au moins 15 logements. <u>Cette disposition ne s'applique pas aux opérations dont 100% des logements font l'objet d'un bail réel solidaire.</u> (...) ▪ SMS-5 : <u>Pour les nouvelles constructions ou opérations de reconstruction à destination de logement de plus de 1 200 m² de surface de plancher ou d'au moins 15 logements, il est exigé un minimum de 30% de logements sociaux (en nombre de logements) et un minimum de 25% de logements sociaux (en surface de plancher).</u>
--	--

7.2.3 Secteurs de taille minimale de logements	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Champ d'application</p> <p><u>Pour les sites n°1 et n°2 de l'OAP sectorielle du centre-ville de Ville-d'Avray, la règle de taille minimale des logements s'applique globalement à l'échelle des deux sites.</u></p>
---	---

8. Stationnement

8.1 Stationnement des véhicules motorisés

8.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans la <i>construction</i>, prioritairement en sous-sol.</p> <p>Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les <i>espaces libres</i> à condition d'être perméables ou semi-perméables et de représenter au maximum 20% des <i>espaces libres</i> du terrain :</p> <p>(...)</p> <p>*—places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.</p> <p><u>Les places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et à sous-destination de centre de congrès et d'exposition peuvent être aménagées sur les espaces libres, dès lors que le nombre de places total sur les espaces libres n'est pas augmenté.</u></p> <p>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser les aires de stationnement sur le <i>terrain d'assiette</i> ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme (<u>15 ans minimum</u>) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Dans le présent règlement, la proximité est définie en fonction du rayon à partir du <i>terrain</i>. Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon maximal de <u>300-500</u> mètres à compter de l'entrée principale de la <i>construction</i>.</p>
---	---

8.1.2 Règle alternative pour favoriser la qualité des immeubles d'habitation de plus de 2 logements	<p><u>Modification et Ajouts :</u></p> <p>Le pétitionnaire peut être tenu quitte d'une partie de ses obligations en matière de création d'aires de stationnement pour véhicules motorisés, s'il consacre une partie de l'équivalent de la surface exigée pour ce stationnement à la réalisation de caves ou boîtes de stockage et/ou d'espaces communs partagés non stationnés et affectés aux besoins des résidents (buanderie ou laverie partagée, atelier partagé, chambre d'amis partagée, etc.) et/ou de lieux de production d'énergies renouvelables et/ou de récupération (EnR&R) en sous-sol (géothermie par exemple). Cette disposition s'applique également aux travaux réalisés sur des <i>constructions existantes</i>. L'équivalent de la surface affectée à un autre usage ne peut dépasser <u>50/25%</u> des surfaces de stationnement à créer. <u>Pour l'application de cette règle, l'équivalent-surface d'une place de stationnement s'élève à 25 m² (dégagement compris).</u></p> <p><u>La réduction du minimum exigé permise par cette règle alternative n'est pas cumulative avec la réduction du minimum exigé permise par l'autopartage ni avec la règle de mutualisation et de foisonnement du stationnement.</u></p>
--	--

8.1.4 Secteurs pour application des règles de stationnement	<p><u>Ajouts :</u></p> <p><u>Pour les terrains concernés par deux secteurs, la règle la moins contraignante est retenue pour l'ensemble du terrain.</u></p>
--	---

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<p><u>Pour les terrains concernés partiellement par un périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant, la règle du périmètre de 500 mètres est retenue pour l'ensemble du terrain.</u></p>
<p>8.1.5 Règles pour la création d'aires de stationnement pour les automobiles</p>	<p>Chaque secteur a désormais son propre tableau des normes afin de faciliter la lecture et la compréhension de la règle (sans incidence sur la règle).</p> <p><u>Autres modifications et ajouts :</u></p> <p>Les règles de stationnement automobile, pour chaque <i>destination</i> et <i>sous-destination</i>, sont présentées <u>par secteur</u> dans les <u>tableaux</u> ci-dessous. Lorsque l'obligation s'applique sur une surface en m², celle-ci correspond à la <i>surface de plancher (SDP)</i>.</p> <p>(...)</p> <p><u>A Boulogne-Billancourt, aucune place ne sera exigée pour les opérations affectées exclusivement au logement social et prenant place sur un terrain d'une superficie inférieure ou égale à 1 200 m².</u></p> <p>(...)</p> <p><u>A Chaville et dans le sous-secteur U3-C-11 à Sèvres, aucune place ne sera exigée pour les opérations affectées exclusivement au logement social et prenant place sur un terrain d'une superficie inférieure ou égale à 1 200 m².</u></p>
<p>8.1.5 Règles pour la création d'aires de stationnement pour les automobiles</p> <p>8.2.3 Règles pour la création d'aires de stationnement pour les vélos</p>	<p><u>Modifications (pour automobiles et vélos) :</u></p> <p><u>Travaux sur des constructions existantes</u></p> <p>Les normes de stationnement pour les <i>constructions</i> nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des <i>constructions existantes</i>.</p> <p><u>En cas de démolition partielle puis de construction et/ou d'extension, la règle de stationnement s'applique à la surface de plancher supplémentaire générée par rapport à la construction initiale.</u></p> <p>Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée <u>pour</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Pour les</u> Les extensions horizontales sans création de logement pour les <i>constructions</i> à <i>sous-destination</i> de logement. Dans le cas contraire, la règle pour les <i>constructions</i> nouvelles s'applique <u>mais uniquement sur les extensions</u>, ▪ <u>Pour les</u> Les extensions horizontales qui créent moins de 50 m² de surface de plancher pour les <i>destinations de construction</i> autre que le logement, dans la limite d'une seule <i>extension</i> d'une même <i>construction</i>, à compter de la date d'approbation du PLUi. Dans le cas contraire, la règle pour les <i>constructions</i> nouvelles s'applique <u>mais uniquement sur la surface de plancher supplémentaire générée par les extensions</u>, ▪ <u>Pour les</u> Les divisions de logements existants à la date d'approbation du PLUi, ▪ <u>Pour les</u> Les extensions verticales, <u>les rénovations, les restaurations et, les réhabilitations, réhabilitations, les reconstructions à l'identique.</u> ▪ <u>Pour les</u> Les changements de <i>destination</i>. <p>Dans le cas de travaux sur des <i>constructions existantes</i>, <u>toute le nombre de places place existantes de stationnement existante</u> qui répond à une exigence équivalente à celle des <i>constructions</i> à édifier doit être maintenu, <u>e ou restituée</u> dans le respect de la règle de stationnement.</p>
<p>8.1.7 Mutualisation et foisonnement du stationnement</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>La réduction du minimum exigé permise par la mutualisation et le <i>foisonnement du stationnement</i> n'est pas cumulative avec la réduction du minimum exigé permise par l'<i>autopartage</i>, <u>ni avec la règle alternative pour favoriser la qualité des immeubles d'habitation de plus de 2 logements.</u></p>
<p>8.1.8 Autopartage</p>	<p><u>Modification :</u></p> <p>La règle d'<i>autopartage</i> dépend du nombre minimum de places à créer, avant <u>les éventuelles réductions permises par le présent chapitre du minimum exigé permise par la mutualisation et le foisonnement, ainsi que par l'autopartage.</u></p> <p>Pour toutes les opérations, la norme minimale exigée pour les places de stationnement automobile peut être réduite de <u>30 15% maximum</u> en contrepartie de la réservation d'un espace aménagé en vue de la mise à disposition de véhicules propres en <i>autopartage</i>.</p> <p>La réduction du minimum exigé permise par l'<i>autopartage</i> n'est pas cumulative avec la réduction du minimum exigé permise par la mutualisation et le <i>foisonnement du stationnement</i> <u>ni avec la règle alternative pour favoriser la qualité des immeubles d'habitation de plus de 2 logements.-</u></p> <p><u>Dans le secteur de stationnement S1, cette réduction s'applique à partir de la mise à disposition d'1 emplacement pour véhicules en autopartage lorsque le nombre de places minimum exigé est inférieur ou égal à 20 places.</u></p>

Accuse de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<p>Dans les secteurs de stationnement S2, S3 et S4, cette réduction s'applique à partir de la mise à disposition de 2 emplacements pour véhicules en autopartage lorsque le nombre de places minimum exigé est inférieur ou égal à 40 places. Les places de stationnement réservées à ces véhicules entrent dans le calcul du nombre <u>maximal</u> de places maximal autorisé.</p>						
<p>8.1.9 Règles pour la création d'aires de stationnement pour deux-roues motorisés</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>Les nouvelles <i>constructions</i> qui font l'objet de l'obligation de créer un espace de stationnement automobile prévoient aussi des places de stationnement pour les deux-roues motorisés. Cette disposition s'applique pour les nouvelles constructions pour les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Logement à partir de 5 logements * Commerce et activités de services à partir de 400 m² de SDP * Équipements d'intérêt collectif et services publics à partir de 400 m² de SDP <p>Cette disposition s'applique <u>pour les nouvelles constructions</u> selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement <u>à partir de 5 logements</u> : 0,5-% de la SDP, avec au minimum une aire de 4 m² ▪ Commerce et activités de service <u>à partir de 400 m² de SDP</u> : 0,1 % de la SDP, SDP, avec au minimum une aire de 4 m² ▪ Équipements d'intérêt collectif et services publics <u>à partir de 400 m² de SDP</u> : selon les besoins estimés, 0,1-% de la SDP, avec au minimum une aire de 4 m² ▪ Autres activités des secteurs <u>primaire</u>, secondaire ou tertiaire (hors bureaux) : 0,1% de la SDP, avec au minimum une aire de 4 m² ▪ Cuisine dédiée à la vente en ligne : 10% de la SDP, avec au minimum une aire de 4 m². ▪ Autres <i>destinations</i> et <i>sous-destinations</i> : selon les besoins estimés. <p>Pour toutes les destinations hors bureaux et cuisine dédiée à la vente en ligne, les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder l'équivalent de 5% de la surface des places de stationnement automobile créées. Cette obligation n'est applicable que dans le cas de la réalisation d'un espace de stationnement automobile. Pour la sous-destination de bureaux, les places réservées aux deux-roues motorisés ne devront pas excéder l'équivalent de 8% de la surface des places de stationnement automobile créées. Cette obligation n'est applicable que dans le cas de la réalisation d'un espace de stationnement automobile.</p>						
<p>8.1.10 Règles pour la création d'aires de livraison</p>	<p><u>Ajout :</u></p> <p>Dans les sous-secteurs U1-H-1 et U1-F-2, les aires de livraison peuvent être aménagées sur l'espace public, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.</p>						
<p>8.2 Stationnement des vélos</p>							
<p>8.2.1 Modalités de réalisation des places de stationnement</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p>L'espace de stationnement pour les vélos doit être réalisé sur l'assiette foncière de l'opération, en dehors des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i>. Il doit être aménagé soit à l'intérieur des <i>constructions</i> de l'opération, soit à l'extérieur de ces dernières, sous réserve d'être localisé à moins de 50 m de l'une de leurs entrées principales. Il peut être conçu d'un seul tenant ou non. <u>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » et « centre de congrès et d'exposition ».</u></p>						
<p>8.2.3 Règles pour la création d'aires de stationnement pour les vélos</p>	<p><u>Modifications :</u></p> <p><u>Lorsqu'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics n'accueille aucun salarié à demeure (locaux techniques par exemple), le besoin de stationnement est considéré comme nul.</u></p> <table border="1" data-bbox="1104 1663 2199 1869" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d9ead3;">Sous-destination</th> <th style="background-color: #d9ead3;">Tous les secteurs <u>(S1, S2, S3 et S4)</u></th> </tr> <tr> <th></th> <th style="background-color: #d9ead3;">Minimum exigé (norme plancher)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;">Artisanat et commerce de détail</td> <td>Jusqu'à 400 m² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc</td> </tr> </tbody> </table>	Sous-destination	Tous les secteurs <u>(S1, S2, S3 et S4)</u>		Minimum exigé (norme plancher)	Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
Sous-destination	Tous les secteurs <u>(S1, S2, S3 et S4)</u>						
	Minimum exigé (norme plancher)						
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc						

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc

Hôtels

0,25 place par chambre Selon les besoins estimés

9. Équipements et réseaux

9.1 Gestion des eaux

9.1.1 Gestion des eaux pluviales

Modifications :

Définition des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Les eaux de ruissellement sont les eaux pluviales qui s'écoulent à la surface des sols ou des bâtiments.
(...)

Limitation des rejets pluviaux dans le réseau : règle générale

~~Dans le secteur 1 délimité sur la carte réglementaire 4.6 « Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales » Sur le territoire de Grand Paris Seine Ouest, quel que soit l'état d'imperméabilisation, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement ou toute extension générant une emprise au sol de 20 m² ou plus doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet, par infiltration, évapotranspiration et/ou réutilisation des eaux pluviales (selon la réglementation en vigueur), a minima jusqu'à la pluie de retour 10 ans (lame d'eau de 44 mm en 4h, soit 44 L/m²), sans raccordement direct ou indirect au réseau public territorial.~~
(...)

~~En cas d'impossibilité dûment justifiée par le pétitionnaire de mettre en œuvre des techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, et sous réserve de l'accord des services instructeurs et des gestionnaires des réseaux, les eaux pluviales en provenance de la surverse du bassin enterré devront respecter les prescriptions des gestionnaires des réseaux et transiter, si possible, par un espace vert avant éventuel rejet vers le réseau d'assainissement.~~

Limitation des rejets pluviaux dans le réseau : règle particulière pour les secteurs concernés par des aléas liés au mouvement de terrain et à la présence d'anciennes carrières règle particulière pour les secteurs affectés par les zones d'aléa des concernées par des risques liés à la présence d'anciennes carrières repérés sur la carte des annexes n°5.3.11, intitulée Carte des périmètres de gestion des eaux pluviales

Dans les zones concernées par des risques liés à la présence d'anciennes carrières, repérées en Zone secteur 2 sur la carte réglementaire 4.6 « Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales » ~~la carte des annexes n° n°5.3.11, intitulée Carte des périmètres de gestion des eaux pluviales~~, quelle que soit l'état d'imperméabilisation, les eaux de ruissellement générées par toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement ou toute extension générant une emprise au sol de 20 m² ou plus doivent être gérées sur l'emprise du terrain d'assiette du projet :

- **Par évapotranspiration uniquement** (toitures végétalisées, noues ou espaces végétalisés à fond étanche...), jusqu'à une pluie correspondant à une lame d'eau de **10 mm en 24h**, soit 10 L/m².
- **Par régulation du débit résiduel des eaux pluviales générées par la pluie décennale. Et Ppar régulation du débit résiduel d'eaux des eaux pluviales générées par au delà de la pluie de dimensionnement.** ~~SS~~ Seul l'excédent de ruissellement pourra être raccordé après régulation. Le débit de fuite, généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour décennal :
 - 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire,
 - 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Le cheminement gravitaire des eaux pluviales doit être privilégié. Les pompes de relevage sont fortement déconseillées pour assurer la vidange d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

Dérogation exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales

Il peut être dérogé aux règles énoncées ci-avant, sur la base d'une étude spécifique et après avis favorable des autorités compétentes en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales urbaines validation par les services techniques, au principe de « zéro rejet » exposé ci-dessus aux paragraphes 1.1.1 et 1.1.2, si des difficultés ou impossibilités techniques détaillées le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes, aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie).

Dans ce cas, toutes les solutions susceptibles de limiter les volumes collectés devront être mises en œuvre. De plus, en secteur 1, il sera demandé de conserver en conservant un objectif de gestion a minima d'une pluie correspondante à une lame d'eau de 10 mm en 24h, de la pluie courante sans rejet au réseau et en privilégiant une gestion à ciel ouvert.

L'excédent de ruissellement pourra alors être raccordé et il devra être régulé. Sur l'ensemble du territoire de Grand Paris Seine Ouest, le débit de fuite, généré à la parcelle, ne doit pas excéder, pour une pluie de période de retour décennale :

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

	<ul style="list-style-type: none"> 2 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau unitaire, 10 L/s/ha dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire). <p><u>Le cheminement gravitaire des eaux pluviales doit être privilégié. Les pompes de relevage sont fortement déconseillées pour assurer la vidange d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales.</u></p>
9.2 Desserte par les voies publiques ou privées	
9.2.1 Voie de desserte	<p><u>Modification :</u></p> <p>Pour être constructible ou aménageable, un <i>terrain</i> doit être accessible par une <i>voie</i> publique ou privée, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur <i>fonds voisin terrain(s) contigu(s)</i>.</p>
9.3 Desserte par les réseaux	
9.3.1 Réseaux de chaleur ou de froid	<p><u>Modification :</u></p> <p>Sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, le raccordement aux réseaux classés de chaleur ou de froid est obligatoire dans le périmètre de développement prioritaire ou, à défaut, dans les périmètres de concession définis et annexés au dossier de PLUi, pour les <i>constructions</i> et installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> nouvelle <i>construction</i> excédant 150 m² de <i>SDP</i>, <i>extension</i> excédant 150 m² ou 30% de la <i>SDP</i> existante. <p><u>Cette disposition s'applique en cas d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 kilowatts.</u></p> <p>* construction existante dans laquelle est remplacée l'installation de chauffage ou de refroidissement,</p> <p>* construction existante dans laquelle est remplacée une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 30 Kw installée.</p> <p><u>Dans la condition suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Nécessiter plus de 30 Kw de puissance installée.
10. Cahiers réglementaires détaillés	
10.1 Cahier des patrimoines	<p>Les cahiers communaux 4.3.a à 4.3.h ont été actualisés au regard des modifications apportées aux éléments de patrimoine identifiés sur les plan 4.3 des protections patrimoniales, écologiques et paysagères. Des tableaux indicatifs par adresse pour chaque type de protection ont été ajoutés. Des corrections d'adresse et de photos ont été apportées ponctuellement.</p> <p>En outre, des fiches relatives au patrimoine bâti et urbain ont été modifiées pour prendre en compte l'assouplissement des règles générales notamment en ce qui concerne les possibilités de démolitions partielles, les extensions et les possibilités d'isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>Certaines fiches et listes du patrimoine protégé ont été modifiées pour prendre en compte des observations formulées lors de l'enquête publique.</p>
10.2 Cahier des emplacements réservés	<p>Le cahier 4.2.a a été actualisé au regard des modifications apportées aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation identifiés sur le plan 4.2 des prescriptions et périmètres particuliers.</p> <p>En outre, des modifications de forme ont été apportées (numérotation, classement par type, corrections d'adresse à titre indicative) ainsi qu'à certains bénéficiaires.</p>
10.3 Cahier des servitudes de localisation	
10.4 Cahier des espaces écologiques	<p>Le cahier 4.3.i a été actualisé au regard des modifications apportées aux espaces écologiques et/ou paysagers protégés identifiés sur le plan 4.3 des protections patrimoniales, écologiques et paysagères.</p>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

<p>et/ou paysagers protégés</p>	
<p>10.5.1. Gabarits enveloppes définis par les filets de hauteur</p>	<p>Les gabarits enveloppes des secteurs de plans masse de la zone U3 ont été déplacés dans le cahier des secteurs de plans masse afin de regrouper les règles dans le même document et faciliter la lecture et la compréhension de la règle.</p> <p><u>Autres modifications, suppressions et ajouts :</u></p> <p>Filet Rouge R+4,5 soit 18,00m Plus un <u>deux</u> <u>niveaux</u> de <u>couronnement</u> présentant un recul de 1,50m Soit une <i>hauteur</i> totale de 25,50m</p> <p>Filet Noir <u>R+6 soit 21,00m</u> <u>Plus deux niveaux de couronnement</u> présentant un recul de 1,50m <u>Soit une hauteur totale de 28,50m</u></p> <p>Filet Noir Pointillé Cas général pour U4-D-34 R+6 soit 22,5m (HV)</p> <p>Filet Brun-Vert Pointillé Cas général pour U4-D-4 R+10 soit 34,2m (HV) plus deux <i>niveaux</i> présentant un <i>retrait</i> par rapport à la <i>façade</i> de 2m et une <i>hauteur</i> de 7,5m (HC) Soit une <i>hauteur</i> totale de 41,7m (HT)</p>
<p>10.6 Cahier des secteurs de plan masse</p>	<p>Les principales modifications apportées au cahier des secteurs de plan masse (pièce 4.1.a) sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifiant ajouté à chaque secteur de plan masse et modification du nom pour certains d'entre eux - Correction des légendes des planches graphiques - Amélioration de l'articulation entre les dispositions du règlement écrit et les dispositions applicables aux secteur de plan masse - Intégration des gabarits enveloppes des secteurs de plans masse de la zone U3 de Boulogne-Billancourt, auparavant dans le règlement écrit - Modification de cotes pour le secteur « MEU8 – Meudon-sur-Seine » (Meudon) - Ajout d'un secteur de plan masse « BOU29 – Bernard Palissy » (Boulogne-Billancourt) - Hauteurs complétées pour le secteur « ISM1 – Abbé Grégoire-Auguste Gervais (Issy-les-Moulineaux) - Ajout d'un secteur de plan masse « ISM3 – Lombard » (Issy-les-Moulineaux) - Reprise des règles des secteurs de plan masse de Vanves (amélioration de l'articulation entre les règles communes et les règles spécifiques à chaque secteur)
<p>10.7 Cahier des références aux voiries - Sèvres</p>	<p><u>Ajout :</u></p> <p><u>Lorsqu'une marge de recul est délimitée au document graphique 4.2. Plan des prescriptions et périmètres particuliers, les distances de recul appliquées sont les suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Sente du Nord : marge de recul de 4 mètres</u> - <u>Rue Anne Amieux : marge de recul de 3 mètres</u> - <u>Autres : marge de recul de 4 mètres</u>

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

10.9 Possibilités maximales d'occupation du sol (en m² de SDP) pour la ZAC Centre-ville de Boulogne-Billancourt

Ces possibilités maximales d'occupation du sol (en m² de SDP), présentes dans le PLU en vigueur de Boulogne-Billancourt, ont été ajoutées au chapitre 10 du règlement.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

III. Modifications apportées au règlement graphique (plans réglementaires)

4.1 Plans généraux

Boulogne-Billancourt	<ul style="list-style-type: none"> - Terrain CAT-ADOMA : suppression du périmètre de secteur de plan masse - Ajout d'un périmètre de secteur de plan masse U1-A-1 - BOU29 - Passage du sous-secteur U6-D-2 au sous-secteur U4-D-1 pour une partie de terrain de la DiRIF accessible par la rue des Victoires
Issy-les-Moulineaux	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs ISEP et Saint-Sulpice : passage de secteur U6-A au secteur U1-C-1 pour les sites mixtes ou accueillant déjà des logements - Secteur école Maternelle Chabanne et « le Vaisseau » (allée des Moulineaux) : passage du secteur U2-A au secteur U6-A - Réduction du linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale rue Camille Desmoulins (secteur Hydroseine) - Réduction du linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale rues Jean-Pierre Timbaud / du Docteur Lombard en lien notamment avec le nouveau secteur de plan masse - Diminution de 80 m à 50 m de la hauteur maximale autorisée dans le périmètre de hauteur spécifique avenue de Verdun et élargissement de ce périmètre au n°91 avenue Verdun
Meudon	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur autour du 45 bis route des Gardes : passage du secteur U3-B au secteur U2-D - Parcelle AH187 (Les Allées de Bellevue) : passage du secteur U4-A au secteur Np - Secteur de l'école du Val et alentours : passage du secteur U3-A au secteur U2-A
Sèvres	<ul style="list-style-type: none"> - 10 rue Albert Dammouse : passage du secteur U3-B au secteur U4-A - Une partie de l'opération Cœur de ville : création d'un sous-secteur U1-F-2 dans le secteur U1-F - 5 rue du Bois : passage d'une partie du terrain du secteur U1-F au secteur U3-A
Vanves	<ul style="list-style-type: none"> - Rue Valentine Jacquet : passage du secteur U2-B au secteur U2-A

4.2 Plans des prescriptions et périmètres particuliers

Général	<ul style="list-style-type: none"> - Actualisation et corrections de numéros d'emplacements réservés et de servitudes de localisation - Actualisation des Secteurs de Mixité Sociale et du Secteur de Taille Minimale de Logements en lien avec les évolutions de zonage (suppression en zone ou secteur dans lesquels le logement est interdit)
Boulogne-Billancourt	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l'emprise de la SL1 sur l'ouvrage de la SGP quai George Gorse - Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°10 allée des deux Châteaux - Suppression du filet de hauteur jaune sur le théâtre Bernard Palissy - Prolongement du filet orange rue des Abondances (centre de gérontologie) - Ajout du filet de hauteur violet sur le sous-secteur U2-C-1 (rue du Dôme et rue Barthélémy Danjou)
Chaville	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration du secteur à l'angle des rues Anatole France / Edouard Rougeaux dans le Secteur de Mixité Sociale 2 - Suppression des deux ER11 pour accès aux quais de la gare Chaville Rive Droite - Création de deux servitudes de localisation pour cheminement piéton SL3 et SL4 pour accès aux quais de la gare Chaville Rive Droite - Décalage de la SL pour cheminement piéton sur la parcelles AE84 et AE173 - Réduction du périmètre de l'emplacement réservé pour mixité sociale « A » 58 avenue Roger Salengro

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Issy-les-Moulineaux	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression du périmètre de hauteur spécifique dans le secteur Sainte-Lucie (remplacé par un secteur de plan masse) - Suppression de la partie de l'emplacement réservé pour logement A située sur les emprises de la SNCF - Ajustement de la servitude de localisation SL4 pour cheminement en cohérence avec l'OAP ZAC Léon Blum (site Technopolis) - Ajout de la disposition « sente-chemin à préserver » pour les chemins des Vignes, Montquartier et des Pucelles - Ajout d'un périmètre de hauteur spécifique « 27 m » sur le site de l'hôtel One dans l'emprise du Parc des Expositions
Meudon	<ul style="list-style-type: none"> - Exclusion du Secteur de Mixité Sociale et du Secteur de Taille Minimale de Logements du secteur de plan masse U1-E – MEU8 - Ajout des hauteurs maximales du PLU de Meudon dans les périmètres de hauteur spécifique A (25 m), B (21 m) et C (19 m) du secteur de Trivaux - Suppression de la disposition « sente à préserver » pour le sentier des Grimettes - Suppression de la disposition « sente à préserver » pour un accès privé qui n'est pas une sente, avenue Auguste Rodin
Sèvres	<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de la partie Est de l'emprise de l'emplacement réservé n°8 - Ajout de la disposition « sente à préserver » pour la sente existante entre la rue Léon Cladel et l'avenue de l'Europe - Ajout d'une marge de recul rue des Bruyères pour le tronçon côté impair entre la rue Carles Vernet et le chemin des Capucins - Suppression de la partie de l'emplacement réservé n°1 route de la Gallardon le long de l'installation du SEDIF
Vanves	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un Secteur de Mixité Sociale spécifique (SMS-5) sur le périmètre de l'OAP du Clos Montholon
Ville-d'Avray	<ul style="list-style-type: none"> - Instauration d'une marge de recul de 4 m le long du mail Bosvieux pour le site n°2 de l'OAP
4.3 Plans des protections patrimoniales, écologiques et paysagères	
Général	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la disposition Espace Boisé Classé dans une bande de 3 m de part et d'autres des lignes identifiées par RTE
Chaville	<ul style="list-style-type: none"> - Ajout d'un espace végétalisé EEPP entre la rue Carnot et la rue Fournier - Ajout d'un espace végétalisé EEPP sente des Châtres Sacs (parcelles AD571-573) - Ajout d'un espace végétalisé EEPP au 19 rue de la Martinière - Ajout d'espaces végétalisés EEPP sur des talus SNCF - Ajout d'alignements d'arbres avenue Roger Salengro (entre la rue Anatole France et la rue du Pavé des Gardes) - Réduction d'un espace végétalisé EEPP sur le futur accès piéton gare Rive droite (au droit du 1 rue du Coteau) - Réduction d'un espace végétalisé EEPP le long de la gare Rive Droite - Suppression de la protection « arbre remarquable » pour le 14 avenue de Torcy - Suppression de la protection « arbre remarquable » pour l'arbre tombé résidence Hauts-de-Seine Habitat rue de Jouy - Ajout d'une protection « arbre remarquable » pour un cerisier situé 4 sente la France
Issy-les-Moulineaux	<ul style="list-style-type: none"> - Ajout de 3 protections « mares et plans d'eau » (2 dans le Parc de l'Île Saint-Germain et 1 dans le parc Jean-Paul II) - 135 avenue de Verdun : ajout d'une étoile « patrimoine bâti remarquable » sur le bâtiment en meulière à l'entrée
Marnes-la-Coquette	<ul style="list-style-type: none"> - Golf du Haras de Jardy : ajout de la disposition « Espace Boisé Classé » sur des boisements du golf et ajustement de la lisière en conséquence - Ajout de la protection « mares et plans d'eau » pour le bassin du Domaine de la Marche et les Etangs de la Marche - Suppression des deux protections « mares et plans d'eau » dans le Parc de Villeneuve l'Etang ne correspondraient à aucun plan d'eau en réalité - Parc de Marnes – Chemin aux Bœufs : suppression de la disposition relative aux lisières et reprise des espaces végétalisés EEPP en conséquence
Meudon	<ul style="list-style-type: none"> - Actualisation de localisation et de l'identification des arbres protégés au sein de l'ONERA - Création d'un « ensemble urbain d'intérêt » sur le quartier dit La Bourgogne des Capucins - Fusion et élargissement des « ensembles urbains d'intérêt » sur le quartier du Potager du Dauphin

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Sèvres	<ul style="list-style-type: none"> - Passage de « patrimoine bâti remarquable » à « patrimoine bâti d'intérêt » pour la maison sise 4 rue Foury - En l'absence de sente, suppression de la marge de recul et instauration d'une lisière de 10 mètres sur la partie Est du quartier Brancas en limite du Domaine National de Saint-Cloud
Vanves	<ul style="list-style-type: none"> - Ajout de deux tilleuls en « arbres repères » Villa de la Gare - Ajout du cèdre en « arbre repère » au 20 rue Mary Besseyre - Ajout d'un espace végétalisé EEPP sur la parcelle J224 avenue de Verdun - Suppression de la protection « arbre repère » pour l'arbre situé au 25 rue Murillo
Ville-d'Avray	<ul style="list-style-type: none"> - Elargissement de l'espace végétalisé EEPP au 38 avenue Thierry - Correction de la localisation de l'arbre repère VDA-AI-33 - Prolongement de l'alignement d'arbres protégé avenue Thierry - Suppression de la protection « Elément d'intérêt » sur la Fontaine au Roy qui est déjà Monument Historique

4.4 Plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique

Découpage / modification des emprises d'îlots, ajout et ajustement des taux :

- Boulogne-Billancourt : angle avenue Emile Zola / avenue Pierre Lefauchaux
- Chaville : secteur sente Ledoux, avenue du Parc, Val Saint-Olaf
- Marnes-la-Coquette : quartiers du Parc des Terrasses et du Domaine de la Marche
- Meudon : secteurs U6-C, déchetterie, secteur de la mairie, ruelle des Ménagères
- Sèvres/Chaville : avenue du Beau Site / RD910
- Ville-d'Avray : centre-ville (mail Bosvieux)

4.5 Plan des secteurs d'application des règles de stationnement

Correction d'une erreur matérielle pour un secteur à Meudon (carrefour de la Ferme) situé dans un périmètre de 500 m autour d'une gare mais qui n'apparaissait pas en secteur S2.

4.6 Plan des périmètres de gestion des eaux pluviales

Le plan des périmètres de gestion des eaux pluviales, auparavant en annexe du PLUi, devient un plan réglementaire (plan n°4.6) en cohérence avec les règles associées déjà présentes dans le règlement du PLUi arrêté. En outre, le secteur 2 a été élargi aux secteurs d'aléas liés à la présence d'anciennes carrières dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat sur les communes de Meudon et de Vanves.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

IV. Modifications apportées aux autres pièces du dossier

1. Rapport de présentation	
1.1. Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> - Ajout d'un chapitre « Evolutions récentes » à la fin des parties thématiques suivantes : Démographie et habitat / Le mode de développement économique / Mobilité / Les équipements et services - Actualisation de la carte relative à la hiérarchie de la voirie (p.439)
1.2. Etat Initial de l'Environnement	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration des cartes d'aléas sur les risques relatifs aux anciennes carrières et ajout d'un paragraphe concernant les carrières et les problèmes d'infiltration (chapitre 4.2) - Compléments apportés concernant le sujet de la pollution atmosphérique (chapitre 4.4) - Actualisation des cartes bruit routier et ferré (chapitre 4.5) - Compléments apportés concernant la méthodologie retenue pour établir le diagnostic de pleine terre (chapitre 2.4) - Actualisation de la partie dédiée au patrimoine (chapitre 1.5) : prise en compte de la suppression de l'inscription au titre des sites pour le Parc de Marnes, ajout de la maison Corot à la liste des Monuments Historiques - Actualisation de la partie dédiée au Schéma Directeur des Energies (SDE) suite à son approbation en décembre 2023 (chapitre 3.4) - Modification du texte pour donner la véritable source des 10 m² d'espaces verts par habitant (chapitre 1.3)
1.3. Rapport de justification des choix	Outre l'actualisation du contenu suite à l'évolution des autres pièces du PLUi, notamment les OAP et le règlement (écrit et graphique), la méthodologie mise en œuvre pour recenser les éléments à protéger au titre du PLUi a été complétée (page 283) et la partie sur les capacités théoriques de production de logement a été reprise et complétée (chapitre 1 de la partie n°3) .
1.4. Rapport d'évaluation environnementale	<p>Outre l'actualisation du contenu suite à l'évolution des autres pièces du PLUi, notamment les OAP et le règlement (écrit et graphique), les principales modifications apportées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actualisation de l'état initial de certains indicateurs de suivi et ajout d'un indicateur « sur le nombre de personnes habitant et travaillant à GPSO » dans l'axe 2 (chapitre 7) - Compléments apportés au chapitre dédié à l'articulation du PLUi avec les programmes et les documents cadres supérieurs (chapitre 4) - Ajout d'un chapitre présentant les différents scénarii de développement étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, leurs impacts et les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) correspondantes (chapitre 3) - Ajout d'une présentation de la manière dont les dispositions réglementaires ont été modifiées et améliorées, au regard de l'évaluation environnementale permanente du document avec comme exemple les sujets de la pleine terre et de la protection du patrimoine (chapitre 5)
1.5. RNT Evaluation environnementale	Outre l'actualisation du contenu suite à l'évolution des autres pièces du PLUi, ce document a été complété avec une présentation générale du projet de PLUi.
<u>1.6. Déclaration environnementale</u>	Cette nouvelle pièce a été ajoutée au rapport de présentation au titre des articles L.122-9 du code de l'environnement et R.104-39 du code de l'urbanisme.
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
Aucune modification n'a été apportée au PADD.	
5. Annexes	
<p>Les annexes ont été reprises et améliorées pour en faciliter la lecture et compléter leur contenu, notamment au regard des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.</p> <p>Le plan des périmètres de gestion des eaux pluviales a été déplacé dans la partie réglementaire du PLUi (plan 4.6).</p>	

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20241211-C2024-12-02-1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024