GUIDE D'APPLICATION DU PLUi

CONSTRUIRE
RÉNOVER
AMÉNAGER
ADAPTER

Pour répondre à toutes vos questions avant de passer à l'action

GRAND PARIS SEINE OUEST

BOULOGNE-BILLANCOURT
CHAVILLE
ISSY-LES-MOULINEAUX
MARNES-LA-COQUETTE
MEUDON
SÈVRES
VANVES
VILLE D'AVRAY

GUIDE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) À DESTINATION DES USAGERS

Ce document est édité par Grand Paris Seine Ouest • Rédaction : Services de GPSO • Conception graphique : Résonance Publique • Crédits photos : Freepik, Adobe Stock • Date de parution : janvier 2025

Sommaire

1 **Le PLUi dans son contexte** 4

2 **Le PLUi, mode d'emploi** 10

Les contacts en mairie 22

Pour comprendre le PLUi et aller plus loin 23

16 fiches projets et 4 cas pratiques sont disponibles

1 LE PLUi DANS SON CONTEXTE

LE TERRITOIRE DE GRAND PARIS SEINE OUEST

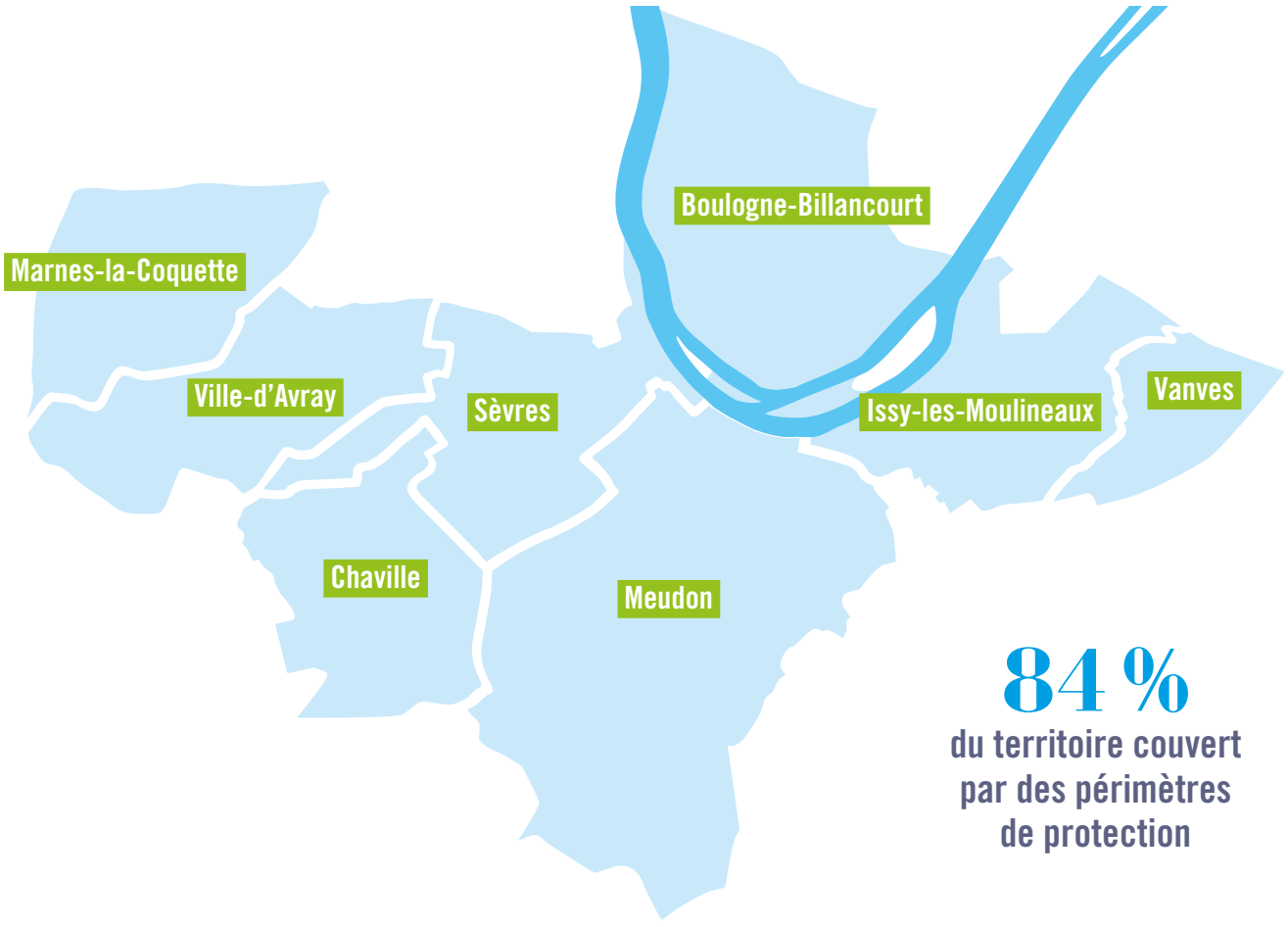
Fort de plus de 320 000 habitants, l'Établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) est un territoire particulièrement dynamique et un véritable pôle économique, troisième secteur tertiaire le plus attractif en Île-de-France. GPSO est également le territoire le plus vert de la métropole et le plus important en matière de patrimoine après Paris.

8
communes

32
km²

323 000
habitants

23 000
entreprises et commerces



84 %
du territoire couvert par des périmètres de protection

56 %
de couvert végétal

29
gares et stations

196 000
emplois

BON À SAVOIR

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

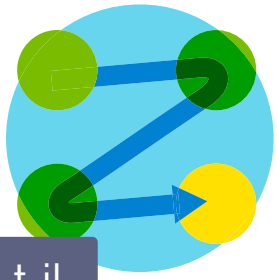
Un document de planification

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification urbaine qui détermine les orientations sur l'évolution du territoire pour les 10 à 15 prochaines années. **Il fixe notamment les règles d'utilisation du sol, détermine le droit à bâtir** de tous les terrains et instaure des protections à l'échelle des 8 communes de GPSO.

Dans quel contexte s'applique-t-il ?

Pour tous travaux ou aménagements

Les règles du PLUi s'appliquent à tous travaux ou aménagements, qu'ils nécessitent ou non une autorisation. **Elles s'imposent à tous : particuliers, professionnels, institutions publiques…**



Comment a-t-il été élaboré ?

4 grandes étapes

L'élaboration du PLUi a nécessité **près de 3 ans de travaux**, rythmés par plusieurs grandes étapes :

1. diagnostic du territoire et de son fonctionnement ;
2. définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue le projet politique du territoire ;
3. élaboration des règles (écrites et graphiques) pour traduire les orientations du projet de territoire ;
4. consultation des Personnes Publiques Associés (PPA), enquête publique et ajustements du document avant son approbation.

Des démarches de concertation mobilisant **de nombreux acteurs et citoyens du territoire et une collaboration étroite avec les villes** ont permis de travailler dans une logique ambitieuse de **coconstruction**.

Quelles sont les grandes évolutions ?

Ce qui change

- Des **règles harmonisées**
- De **nouveaux outils**, au service du projet de territoire

Ce qui ne change pas

- Des **spécificités communales** prises en compte
- **Les instructions et délivrances** des autorisations assurées **par les communes**
- **Le PLUi ne s'applique pas de façon rétroactive**, uniquement à partir de son entrée en vigueur

Pourquoi un PLUi plutôt que 8 PLU ?

Un document au service d'un projet commun

L'élaboration du PLUi est une compétence dévolue à GPSO. Il s'agit de construire un projet de territoire traduisant la vision commune et la complémentarité qui unissent les 8 villes qui la composent.

Avec des règles harmonisées, le PLUi permet également d'assurer une réelle cohérence dans l'évolution à venir du territoire, afin d'accompagner les profondes mutations actuellement à l'œuvre (changement climatique, grands projets, nouvelles lignes de métro...). Toutefois, le PLUi apporte une attention particulière à la préservation de l'identité de chaque ville.

Où consulter le PLUi ?

Sur internet

Sur le **site de GPSO**

seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plui/dossier

En mairies

Voir page 22

UN PLUi, POUR QUOI FAIRE ?

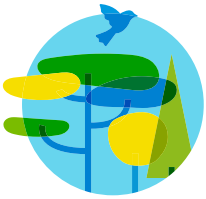
Allier urbanité et qualité du cadre de vie pour un territoire toujours plus agréable à vivre.

Après un avis favorable des 8 communes, le conseil de territoire de GPSO du 11 décembre 2024 a approuvé son premier PLUi. Aboutissement de trois années de coconstruction avec les citoyens et acteurs du territoire, ce PLUi porte l'ambition d'un territoire toujours plus agréable à vivre en faveur de l'épanouissement des familles.

Le PLUi agit concrètement sur le cadre de vie : logements, déplacements, commerces, environnement.

Issu d'une très large concertation, ce PLUi préserve l'identité des 8 villes et renforce leur attractivité pour les familles avec des règles d'urbanisme en faveur des grands logements (T3 et +) et la rénovation énergétique des copropriétés, la végétalisation, les déplacements à pied ou à vélo, ou encore les services et commerces de proximité. Avec ce premier PLUi, GPSO entend répondre aux défis de la ville de demain et ainsi poursuivre sa trajectoire d'un territoire à la fois créatif, numérique et durable.

Le projet de territoire porté par le PLUi s'articule autour de 4 grands axes :



AXE 1

Un territoire acteur de la transition écologique

AXE 2

Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat

AXE 3

Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes

AXE 4

Un territoire créatif et innovant

Ces axes comprennent des orientations qui sont traduites par des dispositions réglementaires spécifiques.

LE PLUi MODE D'EMPLOI

2

COMMENT CONSULTER LE PLUi ?

Vous avez la possibilité de :

- consulter l'ensemble des pièces du PLUi sur seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plui/dossier ou sous format papier dans la mairie de votre commune.
- accéder à la plateforme cartographique du PLUi en ligne pour connaître les règles qui s'appliquent à chaque terrain.

Pour aller plus loin, vous pouvez également consulter les fiches projets de ce guide ou le service urbanisme de votre mairie.

* Orientations d'aménagement et de programmation qui définissent des orientations d'aménagement sur un secteur.

L'ORGANISATION DU PLUi

Le PLUi de GPSO est composé de 6 grands documents, eux-mêmes composés de plusieurs pièces. Toutes sont complémentaires et s'articulent les unes avec les autres.

Certaines pièces sont opposables c'est-à-dire qu'elles ont une incidence directe sur les autorisations d'urbanisme.

1 Le rapport de présentation

Pièces 1.1 à 1.6

Le rapport de présentation comprend plusieurs documents qui dressent l'état des lieux du territoire et justifient l'ensemble des choix retenus pour établir le projet de territoire et les outils réglementaires.

Il comporte également un rapport d'évaluation environnementale qui évalue les effets potentiels ou avérés du PLUi sur l'environnement et précise les mesures prises en conséquence pour les éviter ou les réduire.

2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression politique du projet de territoire porté par le PLUi. À partir des enjeux identifiés dans le diagnostic, il définit les orientations fixées par la collectivité en matière de développement territorial et d'urbanisme.

Le PADD est la pièce centrale du PLUi, dans la mesure où c'est sur sa base que sont déclinées les dispositions réglementaires.

3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièces 3.1 à 3.4

OPPOSABLE

Le PLUi comporte 4 cahiers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- 1 cahier d'OAP sectorielles,
- 3 cahiers d'OAP thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les intentions d'aménagement sur certains secteurs de projet spécifiques.

Les OAP thématiques fixent des principes à prendre en compte dans les projets concernant :

- les continuités écologiques,
- les mobilités et l'espace public,
- l'énergie.

4

Le règlement écrit

Pièce 4

OPPOSABLE

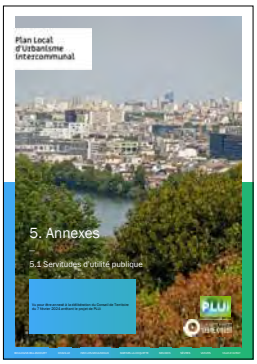
Il fixe les conditions d'aménagement et de construction applicables sur les différentes parties du territoire. Ce règlement se caractérise par une **structuration thématique** en 10 chapitres.

Le règlement est commun aux 8 communes de GPSO, mais prend en considération les spécificités urbaines de chacune d'entre elles.

6

Les annexes

Pièces 5.1 à 5.3



OPPOSABLE

Elles comprennent notamment les servitudes d'utilité publique qui sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme et d'autres documents informatifs, essentiellement indépendants du PLUi.

5

Les règlements graphiques/plans

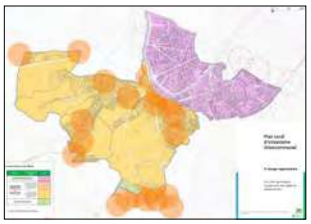
Pièces 4.1 à 4.6

OPPOSABLE

Le PLUi comporte **6 plans réglementaires** :

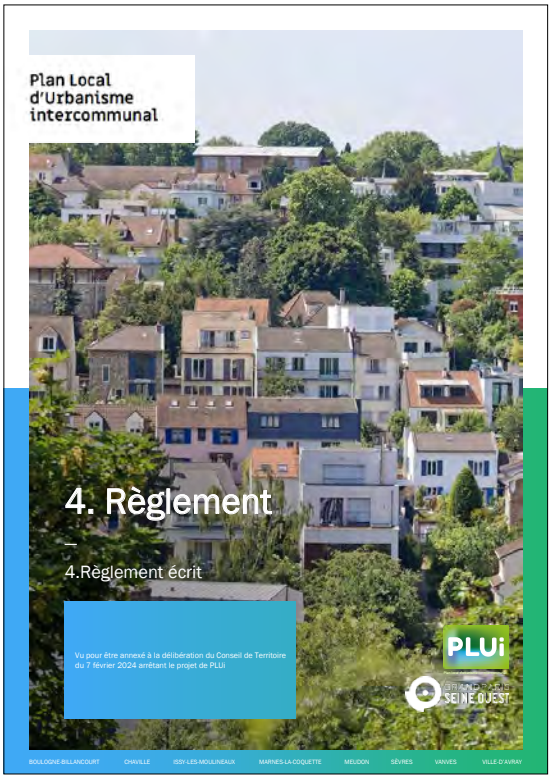
- plan général,
- prescriptions et périmètres particuliers,
- protections patrimoniales, écologiques et paysagères,
- pleine terre et coefficient de biotope surfacique,
- stationnement,
- gestion des eaux pluviales.

Ils s'articulent avec le règlement écrit : **chaque disposition graphique renvoie à une règle écrite.**



ZOOM SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit du PLUi est structuré en 10 chapitres thématiques.



1 Dispositions générales

Présente le champ d'application du règlement, son contenu, son articulation avec d'autres dispositions réglementaires ainsi qu'un lexique (définition des termes du règlement).

2 Affectations des sols, destinations des constructions et natures d'activités

Précise pour chaque zone et chaque secteur, les conditions dans lesquelles sont admises ou non les constructions, selon les 5 destinations et les 23 sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ainsi que différents usages et affectations du sol.

3 Morphologie et implantation des constructions

Fixe pour les constructions dans chaque zone, secteur et sous-secteur, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, par rapport aux limites séparatives, entre deux constructions sur un même terrain, ainsi que celles de hauteur et d'emprise au sol.

4 Nature et biodiversité

Fixe les règles applicables en matière de pleine terre, de coefficient de biotope surfacique et de traitement des espaces libres, ainsi que les dispositions à respecter dans les espaces écologiques et/ou paysagers protégés, les lisières forestières et les espaces boisés classés.

5

Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale

Fixe les règles à respecter en matière d'aspect extérieur des constructions et précise aussi les conditions dans lesquelles certaines constructions peuvent bénéficier d'une hauteur ou emprise au sol complémentaire (pour une amélioration des performances énergétiques).
Il fixe également des règles relatives à la fonctionnalisation souhaitée des toitures.

6

Patrimoine bâti et paysager

Précise les règles et dispositions qui s'appliquent pour les constructions, ensembles de constructions, arbres ou éléments ponctuels protégés par le PLUi.

7

Mixité fonctionnelle et sociale

Précise notamment les règles applicables en matière de mixité fonctionnelle, ainsi que les conditions dans lesquelles s'appliquent les règles relatives à la production de logements sociaux (secteurs de mixité sociale et emplacements réservés) et à la taille minimale des logements dans certaines opérations.

8

Stationnement

Fixe des normes de stationnement pour les vélos, automobiles, deux roues motorisés et aires de livraison.

9

Équipements et réseaux

Précise les règles à respecter en matière de gestion des eaux pluviales et usées, de desserte par les voies publiques ou privées et de desserte par les réseaux.

10

Cahiers réglementaires détaillés

Les patrimoines, emplacements réservés, servitudes de localisation, espaces verts protégés, gabarits enveloppe et les plans-masses, qui sont identifiés sur les plans réglementaires font l'objet de cahiers spécifiques.

Chaque cahier apporte des précisions qui permettent une application fine du règlement : localisation à une échelle adaptée, règles spécifiques.

Dans certains cas, le PLUi édicte des règles alternatives et des règles particulières :

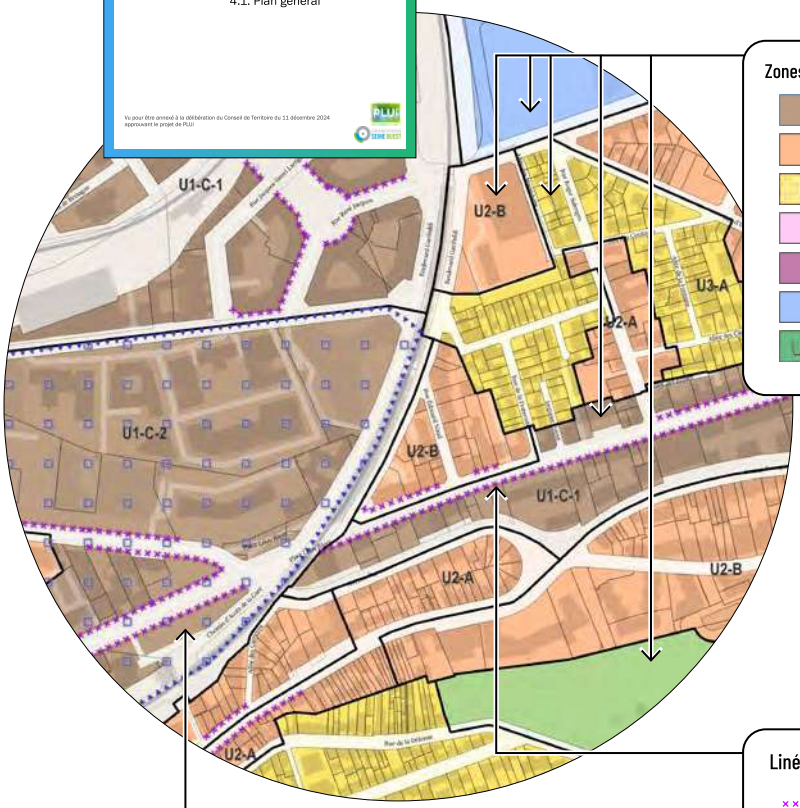
- **Les règles alternatives sont mobilisables, sous conditions** mais de plein droit par les pétitionnaires, qui sont donc libres de choisir la règle générale ou la règle alternative.
- **Les règles particulières s'imposent en lieu et place des règles générales** dans certains cas définis dans le règlement.

ZOOM SUR LES RÈGLEMENTS GRAPHIQUES (PLANS)

Principales règles du plan général

Plan 4.1

Ce plan définit plusieurs zones urbaines ainsi que les zones naturelles et forestières. Il repère également des secteurs faisant l'objet de prescriptions particulières (OAP, constructions susceptibles de changer de destination, secteurs de plan-masse, linéaires de protection du commerce...)



Zones urbaines

- U1 — Zones des centralités
- U2 — Secteurs mixtes de transition
- U3 — Dominante habitat pavillonnaire
- U4 — Grands quartiers résidentiels et mixtes
- U5 — Zones d'activités économiques
- U6 — Équipements spécifiques
- U6-B — Parcs urbains

Zones naturelles

- N — Espaces naturels ou forestiers
- Np — Parcs
- Ns — Seine et bords de Seine

5 zones sont présentes sur cet extrait de plan : U1, U2, U3, U6 et Np.

► Voir les chapitres 2 et 3 du règlement écrit (pages 36 à 211), qui fixent des règles en matière de destinations, d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol en fonction des zones.

Linéaires de préservation et développement de la diversité commerciale

- type 1 : rez-de-chaussée actifs
- type 2 : rez-de-chaussée commerçants

Des règles spécifiques en faveur du commerce s'appliquent le long de certaines voies.

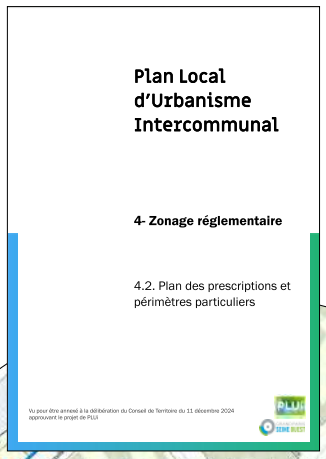
► Voir les chapitres 7.1.2 et 7.1.3 du règlement écrit (page 241).

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ces terrains sont concernés par une OAP sectorielle.

► Voir le cahier des OAP sectorielles (pièce 4.4)

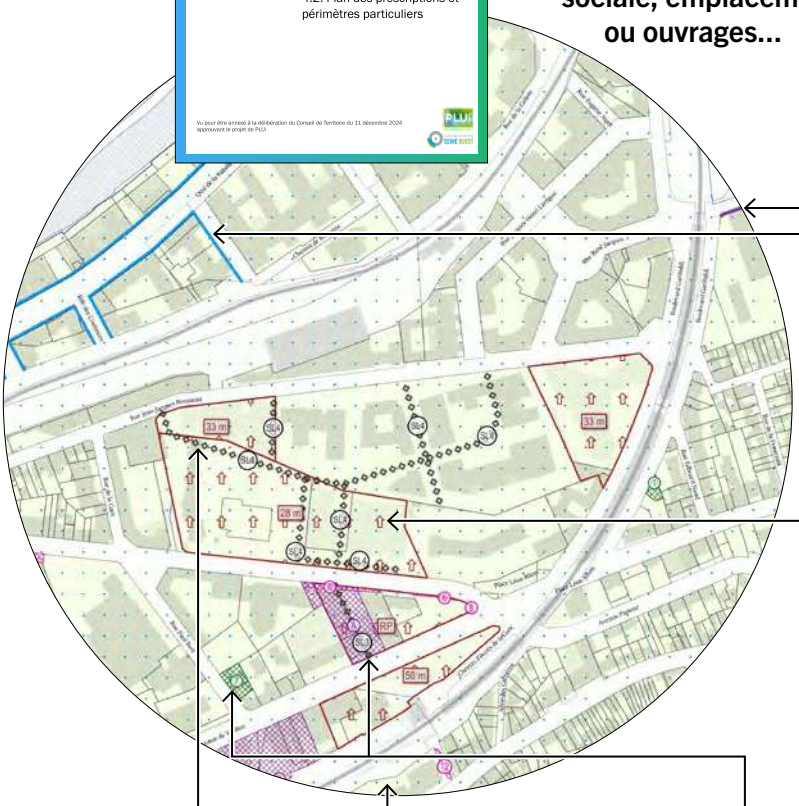
NB : les OAP thématiques (pièce 4.1 à 4.3) s'appliquent à tout le territoire.



Principales règles du plan des prescriptions et périmètres particuliers

Plan 4.2

Ce plan identifie les secteurs soumis à des dispositions réglementaires spécifiques : périmètre d'attente de projet global, contraintes de morphologie ou d'implantation, servitude de mixité sociale, emplacements réservés, servitude de localisation de voies ou ouvrages...



Filet de hauteur
- Rose : R+1+C
- Bleu : R+4+1
- Jaune : R+2+1
- Violet : R+5+1

Des contraintes de gabarit s'imposent en façade.

▶ Voir le chapitre 3 du règlement écrit (page 51).

- Règles spécifiques de hauteur
- Zone de hauteur contrainte

Des dispositions spécifiques s'appliquent sur ces terrains : principalement concernant les règles de hauteur, mais cela peut aussi avoir des impacts sur les règles d'implantation ou d'emprise au sol.

▶ Voir le chapitre 3 du règlement écrit (page 51).

- Secteur de taille minimale de logement
- Secteur de mixité sociale - SMS 1
- Secteur de mixité sociale - SMS 2
- Secteur de mixité sociale - SMS 3
- Secteur de mixité sociale - SMS 4
- Secteur de mixité sociale - SMS 5

La plupart du territoire est concerné par des dispositions qui imposent une part minimale de T3 ou plus et de logements sociaux. Elles s'appliquent **uniquement aux opérations d'une certaine envergure**, selon des seuils définis dans le règlement.

▶ Voir le chapitre 7.2 du règlement écrit (page 242).

- Servitude de localisation des voies et ouvrages publics (surface)
- Emplacements réservés (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général)
- Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques

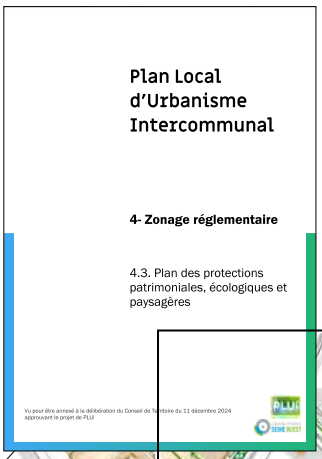
Certains terrains sont grevés d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation. Ils sont concernés par un projet d'aménagement spécifique.

▶ Voir le cahier des emplacements réservés (pièce 4.2.a).

- Servitude de localisation des voies et ouvrages publics (linéaire)

Certaines voies, sentes ou chemins sont spécifiquement identifiés pour être préservés ou créés.

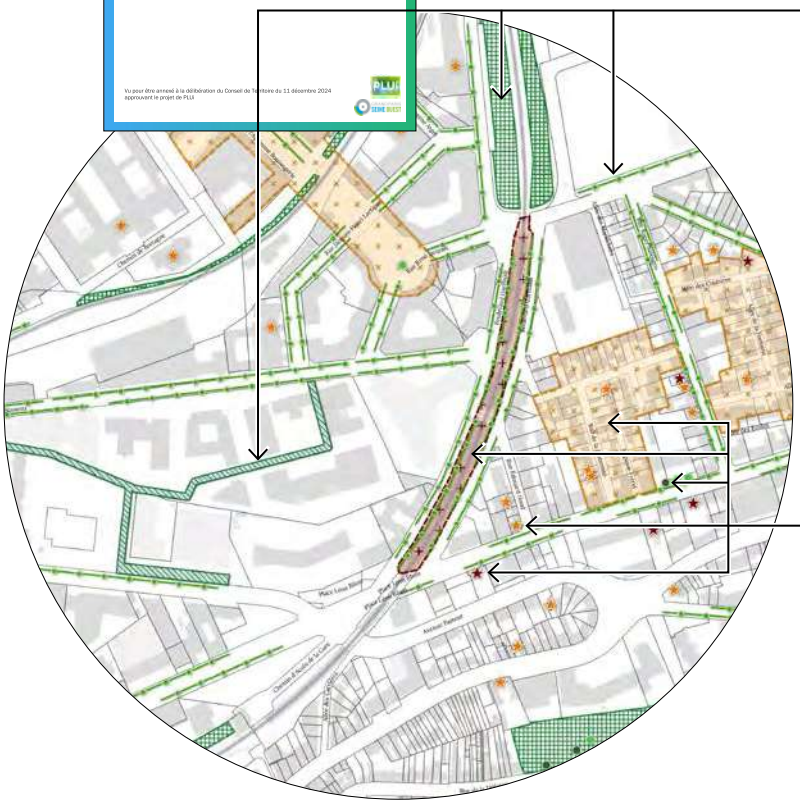
▶ Voir l'article 9.5 du règlement écrit (page 264).



Principales règles du plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères

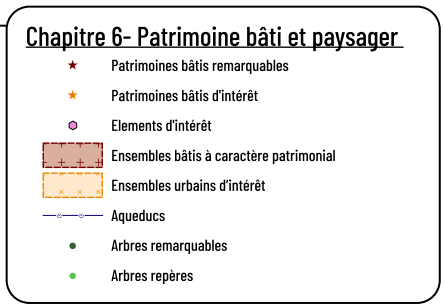
Plan 4.3

Ce plan identifie les éléments protégés pour leur valeur patrimoniale, écologique ou paysagère : bâtiments, ensembles urbains, espaces verts, boisements, lisières, jardins, arbres...



Des espaces écologiques et/ou paysagers sont identifiés et protégés par des règles spécifiques dépendant de leur nature.

▶ Voir le chapitre 4.3 du règlement écrit (page 218).

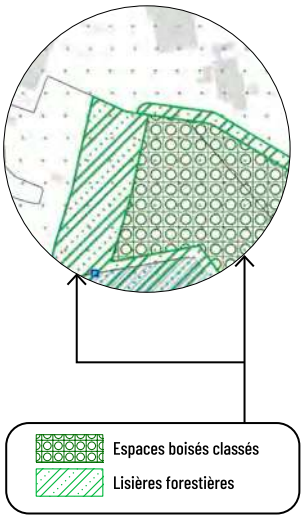


Plusieurs éléments de patrimoine bâti ou paysager sont identifiés et protégés par des règles spécifiques dépendant de leur nature.

▶ Voir le chapitre 6 du règlement écrit (page 234).

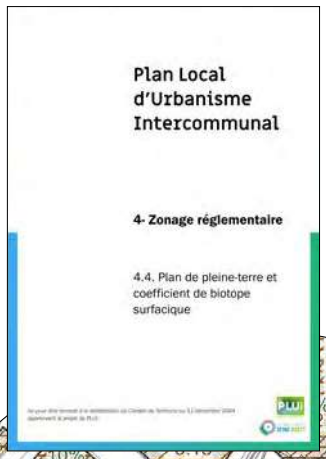
Les patrimoines bâtis remarquables, les arbres remarquables et les ensembles bâtis à caractère patrimonial font l'objet de prescriptions spécifiques.

▶ Voir les cahiers communaux des patrimoines protégés (pièces 4.3.a,b, c...).



Les espaces boisés de plus de 100 hectares, ainsi que leurs lisières font l'objet de règles spécifiques.

▶ Voir les chapitres 4.5 et 4.7 du règlement écrit (pages 223 et 224).

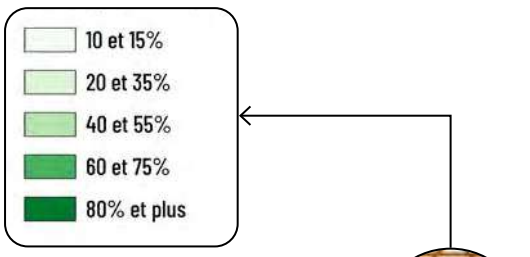


Principales règles du plan de pleine terre et coefficient de biotope surfacique

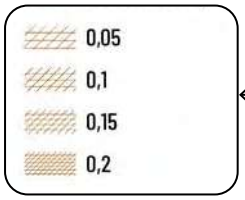
Plan 4.4

Ce plan établit les dispositions applicables pour chaque terrain en matière de pleine terre et de coefficient de biotope surfacique.

Taux de pleine terre réglementaire à atteindre



Coefficient de biotope surfacique à atteindre



Pleine terre

DÉFINITION

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres destinés à être végétalisés et ne comportant aucune construction en surface comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales jusqu'à la nappe phréatique.

▸ Voir la définition complète dans le lexique du règlement écrit (page 22).

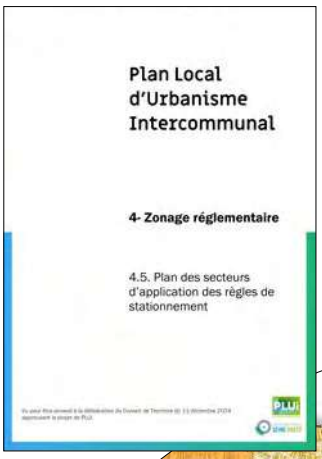
Coefficient de Biotope Surfacique terre

DÉFINITION

Le coefficient de biotope surfacique définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain.

Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes dont les surfaces dites éco-aménagées sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des constructions et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

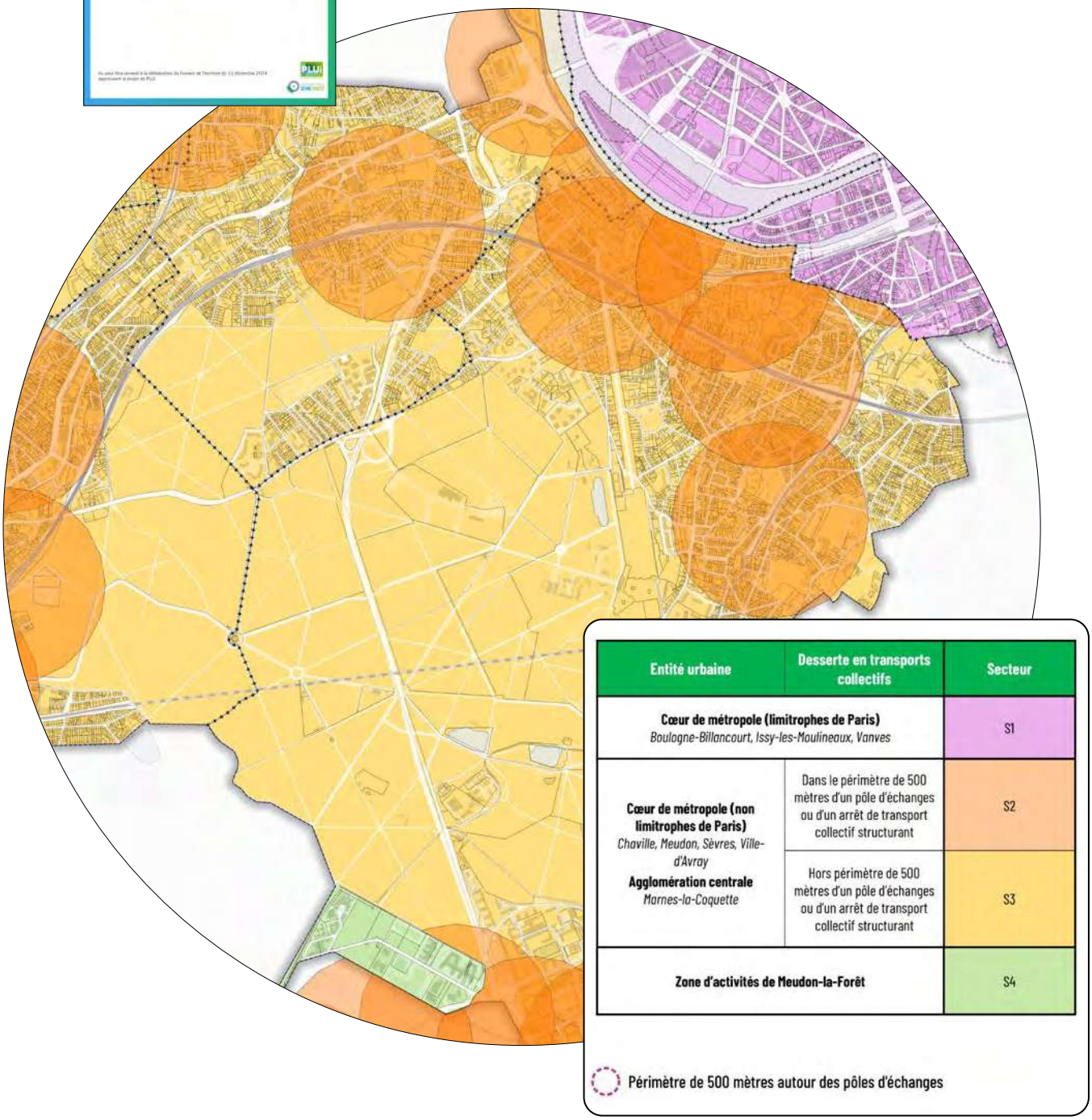
▸ Voir la définition complète dans le lexique du règlement écrit (page 16).



Principales règles du plan des secteurs d'application des règles de stationnement

Plan 4.5

Ce plan définit 4 secteurs où s'appliquent des règles différenciées en matière de stationnement.

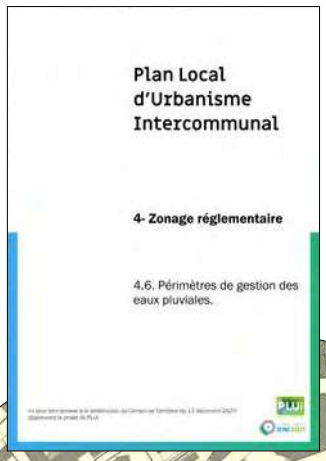


Entité urbaine	Desserte en transports collectifs	Secteur
Cœur de métropole (limitrophes de Paris) *Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Vanves*		S1
Cœur de métropole (non limitrophes de Paris) *Chaville, Meudon, Sèvres, Ville-d'Avray* **Agglomération centrale** *Marnes-la-Coquette*	Dans le périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	S2
	Hors périmètre de 500 mètres d'un pôle d'échanges ou d'un arrêt de transport collectif structurant	S3
Zone d'activités de Meudon-la-Forêt		S4

Périmètre de 500 mètres autour des pôles d'échanges

Des règles différenciées en matière de stationnement automobile, vélo, 2 roues motorisées et aires de livraison s'appliquent en fonction de la localisation et de la nature du projet.

▶ Voir le chapitre 8 du règlement écrit (page 245).



Principales règles du plan des périmètres de gestion des eaux pluviales

Plan 4.6

Ce plan définit 2 secteurs où s'appliquent des règles différenciées en matière de gestion des eaux de pluies.

Eaux pluviales

DÉFINITION

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques.

Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux de lavage des voies publiques et privées, parkings de surface, cours d'immeuble et eau d'arrosage des jardins.

Toute nouvelle construction, tout nouvel aménagement ou toute extension générant une emprise au sol d'au moins 20 m^2 doit respecter des règles spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales.

Ces règles sont différentes selon le secteur où se situe le projet.

▶ Voir l'article 9.1.1 du règlement écrit (page 260).

LES CONTACTS EN MAIRIE

Boulogne-Billancourt

Direction de l'urbanisme réglementaire

26 avenue André Morizet
92100 Boulogne-Billancourt

service.urbanisme.reglementaire
@mairie-boulogne-billancourt.fr

01 55 18 53 00

Chaville

Direction de l'aménagement urbain

1456 avenue Roger Salengro
92370 Chaville

urbanisme@ville-chaville.fr

01 41 15 99 90

Issy-les-Moulineaux

Direction de l'urbanisme
Centre administratif municipal

47 rue du Général Leclerc
92130 Issy-les-Moulineaux

https://www.issy.com/mes-demarches/vos-demarches-d-urbanisme
(formulaire de contact)

01 41 23 80 00

Marnes-la-Coquette

Service urbanisme

3 place de la Mairie
92430 Marnes-la-Coquette

urbanisme@marnes-la-coquette.fr

01 47 41 06 36

Meudon

Services urbanisme et droit des sols
Hôtel de ville

6 avenue Le Corbeiller
92190 Meudon

contact.urbanisme@mairie-meudon.fr

01 41 14 80 14

Sèvres

Service urbanisme
Hôtel de ville

54 Grande Rue
92310 Sèvres

urbanisme@ville-sevres.fr

01 41 14 10 72

Vanves

Service urbanisme

33 rue Antoine Fratacci
92170 Vanves

https://www.vanves.fr/vie-quotidienne/urbanisme/
(formulaire de contact)

01 41 33 92 64

Ville-d'Avray

Service urbanisme

13 rue de Saint-Cloud
92410 Ville-d'Avray

rdv.urbanisme@mairie-villedavray.fr

01 41 15 88 46

POUR COMPRENDRE LE PLUi ET ALLER PLUS LOIN

Grand Paris Seine Ouest met à votre disposition :

16 fiches projets

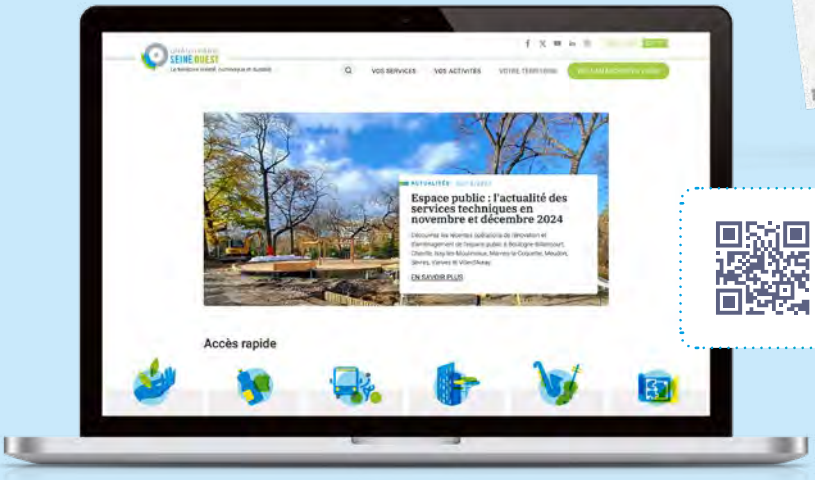
Afin de faciliter la prise en main du PLUi, différents projets régulièrement menés sur le territoire de GPSO ont été identifiés et sont détaillés dans 16 fiches projet.

→ Chacune vous donne des informations clés et les grandes étapes à suivre pour vérifier la compatibilité de votre projet avec les règles du PLUi. Elles n'exonèrent pas d'une lecture plus approfondie du PLUi et de l'appui éventuel du service urbanisme de votre commune.

4 cas pratiques

Pour faciliter la compréhension et l'application des fiches projets, 4 cas pratiques s'appuyant sur des exemples concrets sont détaillés.

→ Comme pour les fiches, ils n'exonèrent pas d'une lecture plus approfondie du PLUi et de l'appui éventuel du service urbanisme de votre commune.



Les fiches projets et cas pratiques sont disponibles en mairie et en ligne sur seineouest.fr

GRAND PARIS
SEINE
OUEST

BOULOGNE-BILLANCOURT
CHAVILLE
ISSY-LES-MOULINEAUX
MARNES-LA-COQUETTE
MEUDON
SÈVRES
VANVES
VILLE D'AVRAY